

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕСУРС"



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО «Ресурс»
Рогов А.М.
«10» февраля 2022 год

3952/22/Н

ОТЧЕТ № 3952/22/Н

по обоснованию справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Заказчик.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Мегаполис-Инвест»
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «АТЛАНТ»

Московская область, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ	3
ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ	5
ВВЕДЕНИЕ	10
1. Основные факты и выводы	10
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	10
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	10
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	11
1.4. Основания для проведения оценки	11
1.5. Дата составления отчета	11
1.6. Порядковый номер отчета	11
2. Задание на оценку, в соответствии с требованиями федеральных стандартов	12
3. Сведения о заказчике и об исполнителе	14
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	17
5. Применяемые Стандарты оценочной деятельности	19
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	19
6. Этапы процесса оценки	19
7. Описание объекта оценки	20
7.1. Сведения об объекте оценки	20
7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	20
7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости	20
7.2. Визуальный осмотр объекта оценки	22
7.3. Анализ местоположения объекта оценки	24
8. Анализ рынка	27
8.1.1. Основные показатели развития экономики	27
8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе	29
8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона	31
8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки	35
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	37
10. Описание процесса оценки объекта оценки	38
10.1. Методология оценки	38
10.2. Вид определяемой стоимости	38
10.3. Состав и качество оцениваемых прав	38
10.3.1. Юридическая подоснова оценки	38
10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности	38
10.3.3. Описание качества передаваемых прав	39
10.4. Описание процесса оценки	39
10.4.1. Затратный подход	40
10.5. Рыночный подход	41
10.6. Доходный подход	52
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
11. Согласование результатов и итоговое заключение о стоимости	63
12. Заявление о качестве	66
13. Квалификация исполнителей	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	67
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	68

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Отчет об оценке – документ, составленный оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

Заказчик (субъект оценочной деятельности) – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующая условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Пользователь Отчета об оценке – любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Объекты оценки (в трактовке Федерального закона №135-ФЗ).

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К *объектам гражданских прав* относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Цель оценки - цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Затратный подход - метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

Рыночный подход - метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Исходные данные - допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Исходные данные 1 Уровня - котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.

Исходные данные 3 Уровня - ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.

Подтверждаемые рынком исходные данные - исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Доходный подход - методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

- они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.

- они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.

- они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.

- они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Операция на добровольной основе - вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).

Основной рынок - рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.

Премия за риск - компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

Нефинансовые активы – это объекты, которые находятся в использовании субъектов хозяйствования, при этом они приносят им потенциальную или реальную экономическую прибыль в результате их эксплуатации.

ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ



УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Ресурс»

Рогов А.М.

«10» февраля 2022 год

ОЦЕНОЧНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

к отчету № 3952/22/Н по определению справедливой стоимости имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ»

Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

(Полное описание объекта оценки полностью предоставлено в составе Отчета № 3952/22/Н)

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

Вид права: общая долевая собственность

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.

ИНН: 3445109706 КПП 770201001

ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010

р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225

БИК 044525225

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.

Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора Белодедова Екатерина Алексеевна, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: *Белодедова Екатерина Алексеевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Стандарты оценки: оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н».

Краткое изложение содержания проведенных работ.

В ходе выполнения задания на оценку работа велась по следующим основным направлениям:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

При проведении оценки рассматривалась возможность применения трех подходов к оценке: затратного, рыночного и доходного.

Дата оценки: оценка проведена 10 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Дата составления и порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3952/22/Н. Датой составления Отчета является 10 февраля 2022 года.

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

3 389 043 рубля

(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч сорок три рубля)

Оценка проведена доходным и рыночным подходами.

Оценочное заключение подготовлено на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Описание объекта оценки, ограничительные условия и допущения, подробный анализ исходной информации, перечень используемых документов и описание процедуры оценки представлены в соответствующих разделах Отчета № 3952/22/Н.

Оценщик I категории

Белодедова Е.А.

ВВЕДЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование и место нахождения объекта оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Собственник объекта: владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

Вид права: общая долевая собственность

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задачи оценки: определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Дата оценки: оценка проведена **10 февраля 2022 года** по состоянию на **10 февраля 2022 года**.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

3 395 451 рубль

(Три миллиона триста девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят один рубль)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

3 382 635 рублей

(Три миллиона триста восемьдесят две тысячи шестьсот тридцать пять рублей)

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

3 389 043 рубля

(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч сорок три рубля)

1.4. Основание проведения оценки: Договор на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича, Дополнительное соглашение № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года.

1.5. Дата составления Отчета: Датой составления Отчета является **10 февраля 2022 года**.

1.6. Порядковый номер отчета: В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 3952/22/Н.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки: объектом оценки является имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеются ограничения прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Состав объекта оценки: нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные на первом этаже одноэтажного нежилого здания.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей: характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных заказчиком (полный перечень указан в п 7.1.2. «Перечень документов, предоставленных Заказчиком» настоящего отчета), а также по результатам визуального осмотра.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:

Собственниками являются владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).

Вид права: общая долевая собственность.

Согласно представленным документам в отношении объекта оценки имеется ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление.

Цель оценки: определение справедливой стоимости.

Задача оценки (назначение оценки): определение справедливой стоимости для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: проведенная оценка действительна лишь в указанных в Отчете целях. В случае если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, подписанным Сторонами.

Вид стоимости: справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 10 февраля 2022 года по состоянию на 10 февраля 2022 года.

Срок проведения оценки: не позднее 11 февраля 2022 года, в соответствии с Дополнительным соглашением № 3 от 26.01.2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
5. В зависимости от условий оценки, состава предоставленной Заказчиком информации, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.
9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
11. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое.
12. Итоговая величина стоимости, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой, для целей, указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» (ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»).

Реквизиты Заказчика: ООО «УК «Мегаполис-Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АТЛАНТ»
Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Мещанский, Цветной б-р, д. 2, помещ. I, ком. 10.
ИНН: 3445109706 КПП 770201001
ОГРН 1103460001512. Дата присвоения ОГРН 26.03.2010
р/с 40701810038000005266 Банк ПАО СБЕРБАНК к/сч.: 30101810400000000225
БИК 044525225

Исполнитель: *Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича.*

Реквизиты Исполнителя: Адрес местонахождения: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Юридический адрес: 143 600, Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. ИНН 5004026778; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 27 мая 2015 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 19 по Московской области; ОГРН 1155004000436, дата присвоения ОГРН 27.05.2015 года.
Договор № 02/22/134/014 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки от 17 января 2022 года, выдан ПАО СК «Росгосстрах» на страховую сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 29 января 2022 года по 28 января 2023 года.

Оценщик, работающий на основании трудового договора *Белодедова Екатерина Алексеевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.
Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую

сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Рогов Алексей Михайлович, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022843-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014957-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023. Дата вступления в СРОО: 05.07.2006 года. Реестровый номер в СРОО: 287. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 543 094 выдан 15 сентября 2000 года Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер 535 выдано в 2012 году Государственной Академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, г. Ярославль. Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-075241/21 выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 05 сентября 2021 года по 04 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 21 год.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru

Оценщик, проводивший оценку: *Белодедова Екатерина Алексеевна*, место нахождения оценщика и почтовый адрес оценщика: местонахождение и почтовый адрес оценщика совпадают с местонахождением и почтовым адресом исполнителя: Россия, Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Номер контактного телефона оценщика: номер контактного телефона оценщика совпадает с номером контактного телефона исполнителя: 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты оценщика: адрес электронной почты оценщика совпадает с адресом электронной почты исполнителя zaoresurs2007@yandex.ru.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022844-1 от 25 июня 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 25 июня 2021 года № 205, бланк 014958-КА1, срок действия аттестата до 25 июня 2024 года.

Сведения о членстве в СРОО: Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407), фактический адрес: ул. Суворовская, д.19, стр.1, г. Москва, 107023, www.sroarfo.ru, arfo@sroarfo.ru. Дата вступления в СРОО: 19.09.2008 года. Реестровый

номер в СРОО: 1439. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» ПП № 964579 выдан 30 июля 2008 года выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова; Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный № 16236, выдано в 2011 г. Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П.Пастухова, г. Ярославль; Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика №433-075244/21, выдан 04 августа 2021 года страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах» на страховую сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия договора страхования с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Стаж работы в оценочной деятельности 13 лет.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» (ИНН 5004026778), Московская область, г. Волоколамск, Рижское шоссе, д. 20. Тел. 8 (49636) 2-39-68. Адрес электронной почты: zaoresurs2007@yandex.ru.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Ресурс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Белодедова Екатерина Алексеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения

Результатом оценки является величина справедливой стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться Заказчиком для целей, указанных в Договоре на проведение оценки.

Допущения и ограничивающие условия к результату оценки

1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки.
2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.
3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки.

Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки

1. Сумма денежного выражения ценности Объекта (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.
2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Допущения и ограничения к проведению оценки

1. Объект оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объекта оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.
3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.
4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

Допущения в отношении оцениваемых прав

1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.
2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.

Допущения в отношении используемых методов расчета

При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным мнением Оценщика, рассматривается как достоверная. Оценщик не проводит экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, были получены из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации. Информация, используемая Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, полученная от Заказчика и его представителей, в результате проведения анализа рынка, исследований, экспертных суждений, считается достаточной, при этом использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности, подтвержденное документально, считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценка объекта оценки проводится на основании правоустанавливающих документов, а также документов, подтверждающих физические характеристики объектов. Все размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматриваются как истинные. Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

5. В зависимости от условий проведения оценки, наличия, состава, достоверности и достаточности данных, предоставленных Заказчиком и полученных Оценщиком в результате анализа, Оценщик самостоятельно выбирает методику определения стоимости объекта оценки.

6. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на ситуацию на рынке недвижимости, а, следовательно, и на стоимость объекта.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке или будет заключена иная сделка в отношении объекта оценки по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.

8. Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется с учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

Какие-либо обстоятельства, влияющие на мнение Оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных каждым из подходов, отражены в Отчете об оценке.

Расхождение результатов, полученных каждым из подходов к оценке, неотъемлемо связано со специфическими особенностями, присущими данному объекту оценки, его уникальностью, принадлежностью к тому или иному сегменту рынка.

9. Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой, для целей,

указанных в Отчете об оценке, если с даты составления Отчета об оценке, до даты использования результатов оценки, прошло не более 6 месяцев.

10. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием округления чисел и разницы курса валют, используемых для расчета результата оценки.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

13. Все иллюстративные материалы, которые могут быть использованы в Отчете об оценке, приводятся в целях облегчения пользователю Отчета визуального восприятия.

14. Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Предоставленный официальный Отчет об оценке и Оценочное Заключение должны рассматриваться как единое целое.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проведена в соответствии с:

- Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008);
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

6. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Сведения об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта недвижимости определены на основании визуального осмотра объекта оценки, а также с использованием документации, предоставленной Заказчиком.

7.1.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком.

Исходная информация для выполнения настоящего Отчета принята Оценщиком из документов, предоставленных Заказчиком, а именно:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).;
- кадастрового паспорта помещения (от 24.12.2009 года);
- поэтажного плана и экспликации к поэтажному плану.

Акт приемки-передачи документов прилагается к настоящему Отчету.

7.1.3. Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице:

Таблица 1

Общая информация	
Наименование объекта оценки	Нежилые помещения
Правообладатель	владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АТЛАНТ» под управлением ООО «Управляющая компания «Аурум Инвестмент» (согласно данным Выписки из государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.01.2021 года № КУВИ-001/2021-790453).
Вид права	Общая долевая собственность
Кадастровый номер объекта	77:08:0003001:10317
Кадастровая стоимость объекта оценки	9520675,35 руб.
Функциональное назначение	Нежилое помещение складского назначения
Ограничения использования	Доверительное управление.
Описание местоположения объекта оценки	
Адрес объекта:	г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1
Административный округ	Северо-западный административный округ
Территориально-экономическая зона	Район Южное Тушино
Расположение относительно основных магистралей	Улица Свободы в непосредственной близости Волоколамское шоссе – приблизительно 3,5 километра. МКАД – приблизительно 4 километра
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта	Станция метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости
Транспортная доступность	Отличная
Удобство подъездных путей	Удобный асфальтированный подъезд

Продолжение таблицы 1	
Проходимость места	Высокая.
Особенности экологии района	Удовлетворительная экологическая обстановка
Уровень развития инфраструктуры	Высокий
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Ближайшее окружение	Жилая застройка, объекты коммерческого назначения.
Степень окружающей застройки	Высокая плотность
Описание характеристик земельного участка	
Площадь земельного участка, м²	7464
Вид прав на землю	Аренда до 06 июня 2056 года
Категория земель	Земли населённых пунктов
Наличие и состав коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровый номер	77:08:0004006:28
Кадастровая стоимость	296936356,08 руб.
Обустройство участка	Замощение
Наличие ограждения	Имеется
Физические характеристики объекта оценки (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Общая площадь, м²	100,60
В том числе основная площадь, м²	100,60
Этажность строения	1
Этаж расположения помещений	1 этаж
Тип здания	Отдельностоящее капитальное нежилое здание
Высота помещений, м.	2,75м
Прочие параметры	-
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Отсутствует
Необходимость / отсутствие необходимости в ремонтных работах	Для использования объекта по функциональному назначению требуется производство ремонтных работ отдельных элементов
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное отечественное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует ремонта, требует ремонта, не требует замены, требует замены)	Требуется производство ремонтных работ отдельных элементов

Продолжение таблицы 1	
Данные о наличии/отсутствии соответствующего оборудования к системе электроснабжения, водоснабжения, канализации	Оборудование системы электроснабжения в наличии.
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол) Вентиляция Охранная сигнализация Видеонаблюдение Кондиционирование Телефон Интернет	От магистральных сетей - - - - - - - -
Группа капитальности	В техническом паспорте не указана
Наличие мансарды, технического подполья, подвала	Отсутствует
Год постройки здания	1995
Данные о проведении ремонта /реконструкции	Ремонт производился.
Состав площадей	Основная, вспомогательная
Памятник архитектуры	Нет
Описание конструкций объекта недвижимости (в соответствии с представленными документами и визуальным осмотром)	
Строительные конструкции	фундамент – бетонный; стены – кирпичные; перегородки – кирпичные; перекрытия – деревянные; кровля – металлическая; полы – бетонные; проемы – металлические двери и ворота отделочные работы – отсутствуют
Инженерное обеспечение. Санитарно-технические устройства	Электроосвещение от централизованных сетей.
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное
Данные о внешнем виде фасада дома	Удовлетворительное
Наличие удобного подъезда	Имеется
Обеспечение безопасности	Огороженная территория

7.2. Визуальный осмотр объекта оценки.

«10» февраля 2022года оценщиком был проведен визуальный осмотр объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

В результате осмотра выявлено следующее:

- объект расположен в 700 м. от станции метро «Сходненская», автобусная остановка в непосредственной близости;
- транспортную достижимость можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд с улицы Свободы и Химкинского бульвара;
- техническое состояние объекта оценки удовлетворительное, требуется проведение ремонтных работ отдельных элементов;
- ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения;
- конструктивные особенности здания соответствуют данным, указанным в таблице 2.

Описание технического состояния основных элементов здания

Определение технического состояния элементов здания осуществляется оценщиком на основании технической документации, визуального осмотра с применением Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. – М: Прейскурантиздат, 1988. – 72с.

Шкала оценки физического состояния здания

Таблица 2

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	Евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное (рабочее)	здание пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	здание пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая	требует косметического ремонта

Продолжение таблицы 2			
Неудовлетворительное	здание в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требуется ремонт
Аварийное	здание не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	Требуется капитальный ремонт

Таким образом, на основании визуального осмотра, с использованием приведенной шкалы оценки физического состояния здания, таблиц физического износа конструкций и элементов зданий Правил оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р), техническое состояние оцениваемого объекта недвижимости можно охарактеризовать как удовлетворительное.

7.3. Анализ местоположения объекта оценки¹

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1.

Транспортную доступность можно охарактеризовать как отличную, имеется удобный асфальтированный подъезд с улицы Свободы и Химкинского бульвара, ближайшее окружение - жилая застройка, объекты коммерческого назначения.

Станция метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком). Автобусная остановка в непосредственной близости

¹ - <https://ru.wikipedia.org/>. <http://mosopen.ru/>

Схема расположения

Рис.1

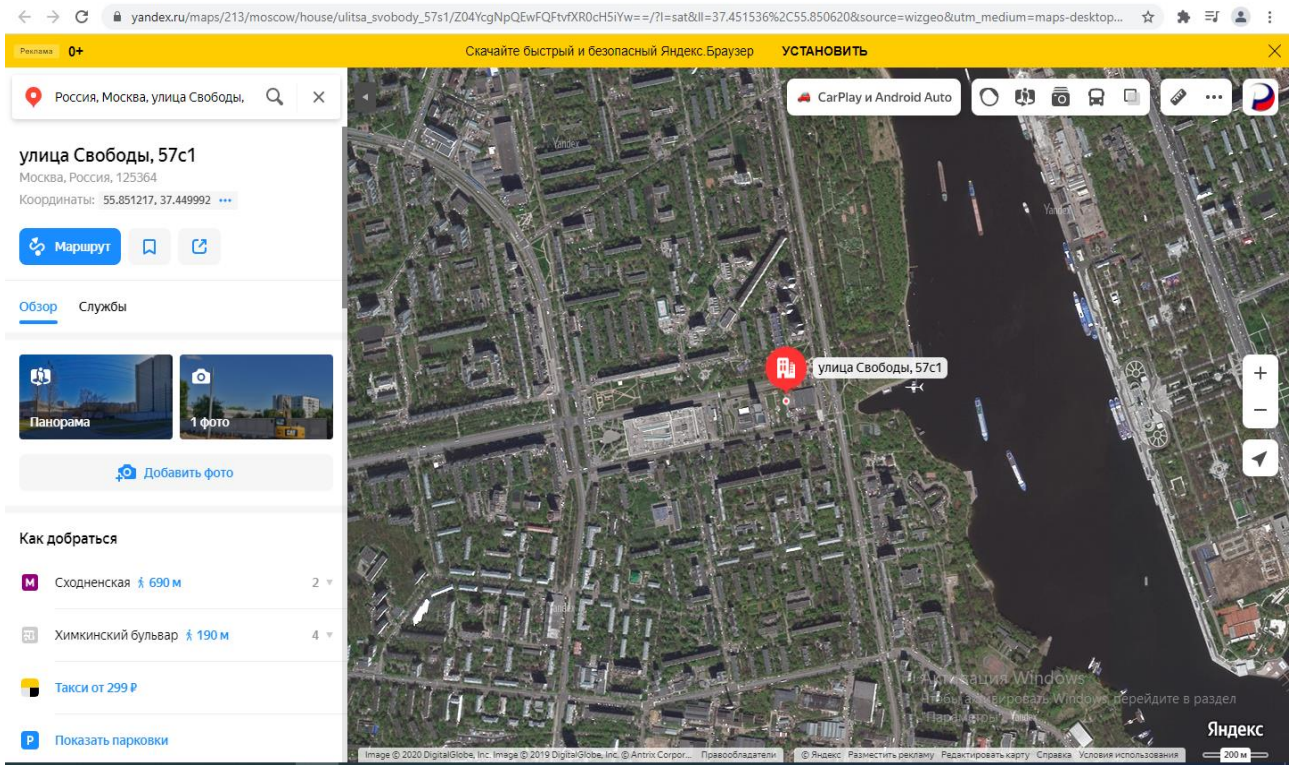
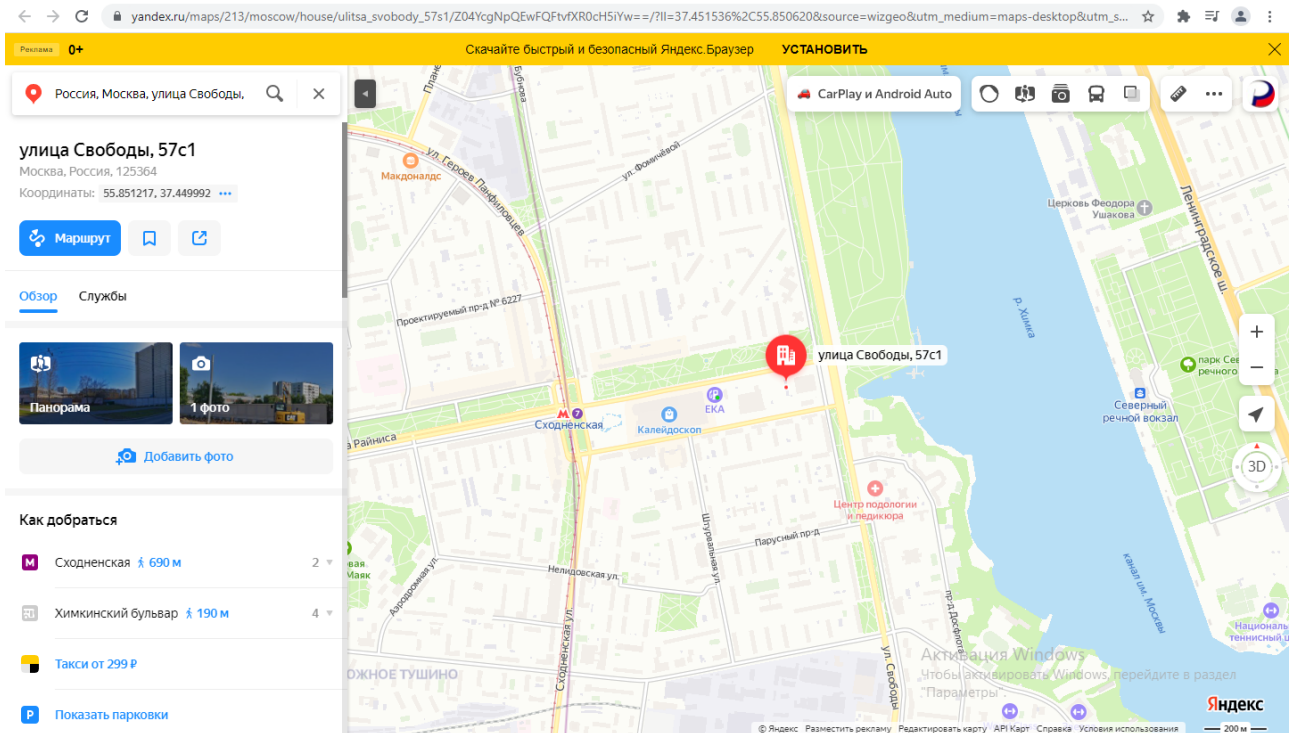
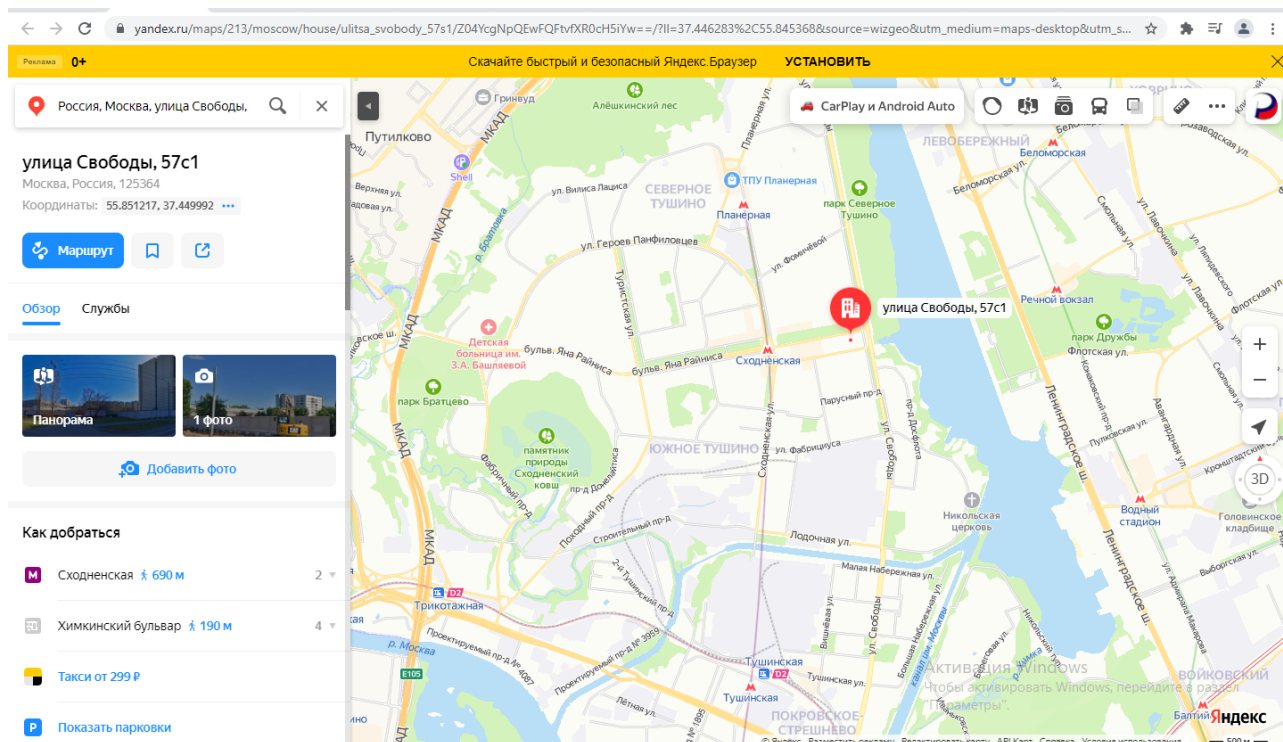


Схема расположения на карте

Рис.2





Район Южное Тушино входит в состав 8-и районов Северо-Западного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 1170 гектаров в нём насчитывается 27 улиц и 1 станция метро (Сходненская). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 79 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа района Южное Тушино и прочие районные органы власти.

Граница района Южное Тушино проходит: по оси Химкинского водохранилища, далее по оси деривационного канала, далее на север по оси русла реки Сходни, оси проектируемого проезда № 4083, далее на запад по оси русла реки Сходни, оси Походного проезда, оси полосы отвода Рижского направления Московской железной дороги (МЖД), оси полосы отвода МКАД, осям: улицы Саломеи Нерис, бульвара Яна Райниса и северного проезда Химкинского бульвара, далее на восток, пересекая парк, до Химкинского водохранилища.

Районы Москвы имеющие общую границу с районом Южное Тушино: Войковский (САО), Головинский (САО), Левобережный (САО), Митино, Покровское-Стрешнево и Северное Тушино.

Транспортная инфраструктура района представлена автомобильными дорогами, метро и наземным общественным транспортом.

Основной магистралью района является улица Свободы, которая связывает Южное Тушино с районами Северное Тушино и Покровское-Стрешнево, а также обеспечивает доступ на Волоколамское шоссе и на МКАД. Выезд на МКАД, который маркирует западную границу Южного Тушина, обеспечивается также за счет Трикотажного проезда на юге района. Выезд на Волоколамское шоссе – через улицу Василия Петушкова. Остальные улицы и переулки района имеют местное значение и связывают между собой жилые кварталы.

На территории района находится южный вестибюль станции метро «Сходненская» Таганско-Краснопресненской линии.

На юго-западной границе района находится платформа «Трикотажная» Рижского направления Московской железной дороги. С 2019 года является частью системы МЦД (линия МЦД-2 «Нахабино — Подольск»).

Представлен автобусами и маршрутными такси. По территории района, вдоль улиц Лодочная и Сходненская, проходит трамвайная линия, по которой идет трамвай №6. В связи с ремонтом трамвайных путей, временно заменен автобусом 06.

Автобусы: Т, 43, 62, 88, 88к, 96, 102, 199, 199о, 212, 248, 252, 267, 368, 432, 678, 777, 837, т70, СЗ, 400т, 400к.

Маршрутные такси: 1082, 1208к.

По границе Северного и Южного Тушина вдоль бульвара Яна Райниса также проходит ночной маршрут Н 12 (4-й мкр Митина – метро «Китай-Город»).

С востока Южное Тушино омывается Химкинским водохранилищем. На берегу расположены причалы для речного транспорта, в том числе крупный причал «Захарково».

Вывод по анализу местоположения: в целом, местоположение объекта оценки оценивается как отличное

8. АНАЛИЗ РЫНКА

8.1. Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе.

8.1.1. Основные показатели развития экономики²

В 2021-м экономика России сумела оправиться от вызванного пандемией прошлогоднего спада. Объём ВВП страны по итогам 2021 года может вырасти сразу на 4,5%. При этом уровень безработицы опустился ниже докризисных значений, бюджет стал профицитным, а реальные располагаемые доходы граждан вернулись к росту. Ускоренное восстановление показателей специалисты объясняют особенностями структуры российской экономики, а также новыми мерами властей по поддержке населения и бизнеса. Ключевым вызовом 2021 года эксперты называют рекордный за шесть лет рост инфляции. Впрочем, за счёт действий Центробанка и правительства потребительские цены могут стабилизироваться уже в 2022-м, не исключают экономисты.

В 2021 году Россия, как и большинство государств мира, начала оправляться от вызванного пандемией экономического кризиса. Если по итогам 2020-го объём валового внутреннего продукта страны сократился на 3%, то в 2021-м, согласно прогнозу Центробанка, ВВП увеличится на 4,5%.

В то же время специалисты Международного валютного фонда (МВФ) не исключают, что российская экономика в 2021 году выйдет на темпы роста вблизи 4,7%. Значение станет максимальными за последние десять лет.

Как следует из материалов Росстата, ещё до начала пандемии коронавируса уровень безработицы в России находился вблизи 4,6—4,7%. В середине 2020 года значение обновило восьмилетний максимум и ненадолго поднималось до 6,4%. Впрочем, как заявил Владимир Путин на большой пресс-конференции, по итогам 2021-го безработица в стране должна составить 4,4%.

По словам главы государства, в 2021 году промышленное производство увеличится на 5%, а инвестиции в основной капитал вырастут на 6%. В свою очередь, строительная отрасль установила рекорд — объём вводимого жилья впервые за всю новейшую историю страны должен составить 90 млн м².

Практически вдвое увеличилось и положительное сальдо торгового баланса страны. Как заявлял российский лидер, в 2020 году объём экспорта России превышал сумму импорта на \$94 млрд, а в 2021-м разница составит уже \$184 млрд.

Кроме того, на фоне общего оживления экономики, восстановления объёмов торговли и роста цен на энергосырьё бюджет страны вернулся к профициту. По данным Минфина, в 2020 году расходы государственной казны превысили сумму доходов более чем на 4 трлн рублей. При этом, согласно последним оценкам ведомства, с января по ноябрь 2021-го бюджетные траты оказались меньше поступлений примерно на 2,3 трлн рублей.

Также России удалось сократить объём государственного внешнего долга до 4% ВВП. Как подчеркнул Владимир Путин, это минимальные значения в мире. Одновременно международные резервы страны выросли до \$625,5 млрд, а Фонд национального благосостояния — до \$185,2 млрд. По мнению главы государства, такое положение дел свидетельствует об «устойчивости и хорошей макроэкономике».

Ускоренное восстановление ключевых показателей отчасти обусловлено структурными особенностями экономики России. Такую точку зрения в интервью RT выразил директор Центра конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ Георгий Остапкович.

«Пандемия и карантинные ограничения во всём мире сильнее всего ударили по сфере услуг. Между тем в России этот сектор занимает не такую значимую долю, как в крупных развитых экономиках, поэтому коронавирусный удар по нам оказался не таким существенным», — пояснил Остапкович.

Кроме того, по словам эксперта, ограничительные меры для реального сектора экономики в России оказались менее жёсткими, чем в большинстве государств. В результате такие значимые для ВВП отрасли, как промышленность, строительство и сельское хозяйство, продолжали работать практически без остановок, подчеркнул специалист.

«В других странах просто закрывали и останавливали предприятия. Нас же проблема остановок системообразующего бизнеса немного обошла стороной. На этом фоне мы видим более уверенный компенсационный восстановительный рост, который позволяет нам отбивать потери 2020 года», — добавил Остапкович.

По его мнению, важную роль для экономики также сыграли новые меры властей по поддержке населения и бизнеса. Речь идёт, например, о введении пособий для беременных женщин и одиноких родителей, материальной помощи семьям с детьми, а также о единовременных выплатах разным категориям граждан. Помимо этого, правительство расширило условия льготной семейной ипотеки, продолжило предоставлять субсидируемые кредиты бизнесу и продлило программу туристического кешбэка.

Ценовой разгон

Одним из главных вызовов для российской экономики в 2021 году стал заметный рост цен на товары и услуги. По данным Росстата, в ноябре годовая инфляция в стране ускорилась до 8,4%. Показатель более чем в два раза превысил целевую отметку Банка России (4%) и оказался максимальным за последние шесть лет.

Отметим, что ажиотажное повышение цен в 2021 году носило общемировой характер. Такое положение дел во многом связано с резко возросшим потребительским спросом после карантинных ограничений. Об этом в интервью RT рассказал старший научный сотрудник Лаборатории математического моделирования экономических процессов Института прикладных экономических исследований (ИПЭИ) РАНХиГС Андрей Зубарев.

По мнению Георгия Остапковича, на стоимость товаров в России также повлияло завышение цен крупными розничными сетями. Помимо этого, сказались слабые показатели урожая плодоовощной продукции и удорожание рабочей силы в ряде отраслей на фоне оттока трудовых мигрантов.

В рамках борьбы с инфляцией Банк России начал ужесточать денежно-кредитную политику. Так, в 2021 году регулятор семь раз повышал ключевую ставку и поднял её с 4,25 до 8,5% годовых. Предполагается, что такие действия ЦБ позволят охладить потребительский спрос за счёт роста процентов по кредитам и депозитам.

Правительство, в свою очередь, временно замораживало цены на некоторые категории товаров, а также одобрило ряд мер для поддержки внутреннего предложения. В частности, речь о запрете экспорта определённой продукции и субсидиях производителям.

По прогнозу Центробанка, уже в 2022 году инфляция может опуститься до 4—4,5% годовых. «В случае отсутствия внешних шоков, таких как резкое падение цен на углеводородное сырьё либо радикальное ужесточение экономических санкций, повышение ключевой ставки в России действительно может снизить инфляцию и приблизить её к таргету», — считает Андрей Зубарев.

Планы на перспективу

Примечательно, что на фоне рекордного повышения цен доходы россиян в реальном выражении (с учётом инфляции) вернулись к росту. По словам Владимира Путина, в 2020 году соответствующий показатель снизился на 2%, но по итогам 2021-го должен вырасти на 3,5%.

«Вопрос повышения реальных доходов граждан — ключевой. Здесь мы должны использовать все меры экономической политики, в том числе продолжить курс на подавление инфляции», — отмечал президент на встрече с правительством.

В то же время российский лидер призвал переходить от экстренных антикризисных мер к системным решениям для достижения качественного и долгосрочного роста экономики. По его словам, необходимо стимулировать занятость и деловую активность, а также привлекать инвестиции и технологии в перспективные проекты.

Согласно прогнозу Центробанка, в 2022 году объём ВВП России увеличится на 2—3%. Похожей оценки придерживаются и специалисты МВФ — в организации ждут роста показателя на 2,9%.

Как отметил Владимир Путин, основными драйверами роста экономики России должны стать улучшение демографической ситуации, развитие инфраструктуры, а также повышение производительности труда. По словам Георгия Остапковича, обозначенные президентом приоритеты являются залогом устойчивого развития страны.

«Рост ради роста никому не нужен. Главное, чтобы повышались доходы, снижалась смертность, увеличивалась рождаемость. Налаживание инфраструктуры позволит ускорить снабжение, поставки и реализацию продукции, а также улучшит мобильность людей. В то же время добиться повышения производительности труда можно за счёт модернизации производств», — заключил Остапкович.

² — Источник: использованы данные обзора, опубликованного на сайте <https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>

8.1.2. Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в регионе. ³

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 678 079 человек. Входит в десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

На севере и северо-западе Московская область граничит с Тверской областью, на западе — со Смоленской областью, на северо-востоке — с Ярославской областью, на востоке — с Владимирской областью, на юго-востоке — с Рязанской областью, на юге — с Тульской областью, на юго-западе — с Калужской областью. Через Московскую область проходят и обслуживаются ею практически все основные транспортные «линии» России.

Восстановление экономики в Москве в этом году полностью компенсировало понесенный от пандемии ущерб, заявил мэр Москвы Сергей Собянин, выступая с отчетом перед Мосгордумой.

"Прошлый год был ожидаемо сложным, общие потери и дополнительные затраты составили около 800 миллиардов рублей, но уже в этом году восстановление экономики полностью компенсировало понесенный ущерб", - сказал Собянин.

Он отметил, что в 2021 году ожидается рост бюджета более чем на 20% по сравнению с уровнем докризисного 2019 года.

Мэр столицы рассказал, что ответом на экономический кризис, причиной которого стала пандемия коронавируса, стало увеличение инвестиций в развитие инфраструктуры, а также адресная поддержка бизнеса и горожан.

«В результате экономика города не свалилась в депрессию и застой. Спад продолжался всего несколько месяцев, — отметил Собянин. — Затем его сменил новый подъем».

По итогам девяти месяцев 2021 года рост инвестиций составил 21,9 процента, рост производства в обрабатывающих отраслях — 23,4 процента, рост оборота в торговле — 11,8 процента.

Безработица вернулась на естественный уровень 0,5 процента, сократившись в шесть раз в сравнении с максимальным уровнем прошлого года.

По словам мэра столицы, отраслями бизнеса, находящимися в трудном положении, остаются туризм и индустрия гостеприимства.

«На поддержку предприятий и граждан были потрачены сотни миллиардов рублей, — подчеркнул Собянин. — Антикризисные программы будут действовать и в дальнейшем, но главной помощью бизнесу станет возможность работать, не опасаясь длительных локдаунов и чрезмерных ограничений».

Что с городским бюджетом?

По словам главы города, в прошлом году дополнительные затраты и потери бюджета составили более 800 миллиардов рублей. Но уже в этом году ущерб был успешно компенсирован.

«В 2021 году ожидается рост доходов бюджета более, чем на 20 процентов по сравнению с уровнем докризисного 2019 года, — сообщил мэр. — В бюджете на 2022 год предусмотрено увеличение расходов социальной направленности на девять процентов, заложены средства для индексации заработной платы работникам бюджетной сферы и социальных выплат. Бюджет развития также был увеличен и составляет порядка 40 расходов».

Собянин признал, что при этом в городском бюджете сохраняется дефицит, но подчеркнул: власти столицы намерены закрыть его, не прибегая к новым займам. Финансовую ситуацию в городе он назвал стабильной и сбалансированной.

Что с системой здравоохранения?

Развитие городской системы здравоохранения мэр столицы назвал приоритетом номер один. В первую очередь, он рассказал о внедрении нового стандарта качества оказания амбулаторной помощи в городских поликлиниках.

«Мы увеличили количество поликлиник под комплексную реконструкцию до 200 зданий, — сообщил Собянин. — Это почти половина всего существующего амбулаторного фонда. Кроме того, будут открыты 30 новых поликлиник в районах, где их объективно не хватает».

Мэр подчеркнул, что на данный момент активно реализуется программа строительства новых стационаров. Речь идет о реконструкции центра имени Логина, обеспечивающего помощь пациентам с онкозаболеваниями, новых корпусов скорой помощи в пяти городских больницах, обновленной инфекционной больнице №1, новой детской больнице имени Святого Владимира, многопрофильной больнице в Коммунарке и других.

«Очень важно, что эти больницы сформируют новый стандарт качества, — подчеркнул мэр. — С течением времени мы будем подтягивать к нему и другие городские стационары».

Как развиваются городские территории?

Мэр Москвы признал: несмотря на активную градостроительную политику, в столице остаются депрессивные территории. Он подчеркнул, что городские власти уже приступили к программе благоустройства подобных районов. По его словам, это аналог программы реновации для нерационально используемых промзон.

«Реализация этих проектов позволит привлечь семь триллионов рублей инвестиций, построить комфортное жилье для москвичей и создать свыше 500 тысяч качественных рабочих мест», — рассказал мэр.

Также он заявил, что в ближайшие годы продолжат реализовываться уникальные градостроительные проекты — создание Национального космического центра на территории завода имени Хруничева, реорганизация ЗИЛА, реконструкция Мневниковской поймы, строительство инновационного кластера МГУ на Воробьевых горах, нового кампуса МГТУ имени Баумана и ряд других.

Какова ситуация со строительством жилья?

По словам мэра, жилищное строительство — одна из острейших проблем города. При этом в 2021 году в Москве будет возведено более семи миллионов квадратных метров жилья.

«Это рекорд за всю историю столицы, — заявил мэр. — Рост объемов ввода жилья был обеспечен за счет реализации программы реновации, комплексного освоения территорий и федеральных программ льготного ипотечного кредитования».

Собянин сообщил, что в такой ситуации жилье станет более доступным для москвичей.

Что с системой городского транспорта?

Мэр Москвы напомнил, что за десять лет с 2011 года в столице было открыто 100 новых станций метро и МЦК. Рядом с ними живут, работают и учатся порядка пяти миллионов москвичей.

«Сеть московского метро выросла в полтора раза, — подчеркнул Собянин. — Это высшие темпы развития за всю его историю. К этому нужно добавить два первых диаметра наземного метро МЦД — 60 остановок, которые сегодня не уступают самым современным станциям метрополитена».

По словам мэра, дорожная инфраструктура города выросла на 20 процентов от того, что было построено за всю историю города. При чем из 1100 километров новых дорог значительную часть составляют сложнейшие транспортные сооружения — тоннели, развязки, эстакады.

В ближайшие годы городские власти планируют построить от 50 до 60 новых станций метро, включая завершение строительства Большой кольцевой линии, и открыть три новые ветки метрополитена. Также готовятся к открытию два новых диаметра наземной линии метро — МЦД-3 и МЦД-4. В итоге в шаговой доступности от станций будут жить 95 процентов москвичей.

Также планируется на 100 процентов обновить подвижной состав московского трамвая, на 80 процентов — метро и пригородного железнодорожного сообщения. Большинство дизельных автобусов на улицах Москвы сменят экологически чистые электробусы.

Планируется в ближайшем будущем завершить строительство трех хордовых магистралей — Северо-восточной и Юго-восточной хорд, а также Южной рокады.

³ – Источник: данные обзора, опубликованного на сайтах <https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-cto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvicei.htm>

8.2. Обзор состояния рынка недвижимости региона.⁴

Офисы, ТЦ и склады: рынок коммерческой недвижимости Москвы ожил. Эксперты подвели итоги 2021 года в сегменте коммерческой недвижимости и сделали прогноз на 2022 год.

В 2021 году рынок коммерческой недвижимости столичного региона продолжил восстановление. Главными бенефициарами года стал сегмент складской недвижимости — бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу в этом сегменте. Ситуация в офисном секторе оказалась более позитивной, чем после начала пандемии COVID-19 в 2020 году. Также положительная динамика отмечается на рынке торговой недвижимости.

Эксперты подвели итоги 2021 года на рынке коммерческой недвижимости Москвы и сделали прогноз по офисному, торговому и складскому сегментам на 2022 год.

Рекордный год для складов.

2021 год на складском рынке стал периодом рекордов и антирекордов. Так, ставки аренды и их динамика вышли на новые максимумы, а доля свободных площадей и объем доступных площадей, выходящих на рынок, — минимумы, говорится в исследовании компании JLL. Эти тенденции сохранятся и в 2022 году как в Москве, так и в Санкт-Петербурге и других регионах, хотя динамика будет чуть более сдержанной.

Арендные ставки на склады с конца 2020 года по декабрь 2021 года выросли в Москве на рекордные 26%. К декабрю арендные ставки на готовые помещения в Московском регионе в удаленности около 30 км от МКАД поднялись до 5,3 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без НДС и операционных расходов), подсчитали в JLL.

Основным фактором роста ставок остается крайне низкая доля свободных площадей — менее 0,5% в Москве. «Низкий объем доступных для аренды складов наблюдается на фоне роста их ввода. В 2021 году в столичном регионе будет введено около 1,2 млн кв. м, тогда как в прошлом году не было и 1 млн, а в 2022-м ожидается свыше 1,7 млн кв. м новых складских площадей», — говорит руководитель отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгений Бумагин.

⁴– Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

Объем сделок аренды и купли-продажи складов на Московском рынке в 2021 году достиг, по данным компании, 2,5 млн кв. м. Это на 50% выше, чем предыдущий максимум, достигнутый в прошлом году.

Помимо рекордов, в JLL выделяют несколько основных трендов складского рынка. Это: сокращение числа земельных участков, привлекательных для реализации логистических проектов; доминирование проектов, строящихся под потребности конкретных клиентов; активное освоение зоны рядом с ЦКАД девелоперами.

«Склады остаются отличным инструментом для сохранения и приумножения капитала на длительный срок, устойчивым к экономическим рискам. Этот сегмент интересен не только инвесторам. Спрос формируют клиенты, игроки интернет-торговли, логистические компании, ретейлеры. Они законодатели моды на форматы, объемы и ставки», — говорит исполнительный директор Radius Group Захар Вальков.

«Главными бенефициарами 2021 года стали склады. Бурное развитие онлайн-торговли привело к повышенному спросу на складскую недвижимость — именно онлайн-компании формируют 50% спроса в этом сегменте. Объекты складской недвижимости оказались на подъеме — ставка аренды растет и, соответственно, инвесторы в этом сегменте получают более высокий доход», — добавляет генеральный директор инвестиционной группы «РВМ Капитал» Феликс Блинов.

Москва: плюс 14 ТЦ.

В 2021 году в Москве открыто 14 торговых центров с суммарной арендопригодной площадью (GLA) 359,6 тыс. кв. м, сообщили «РБК-Недвижимости» в международной консалтинговой компании Knight Frank.

По итогам нынешнего года новое предложение оказалось более чем на 37% выше, чем в 2020 году (261,6 тыс. кв. м GLA). Более того, ввод арендопригодных площадей в Москве стал наиболее масштабным за последние четыре года, показатель GLA впервые за этот срок превысил отметку в 300 тыс. кв. м.

Торговые центры, открывшиеся в Москве в 2021 году.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, тыс. кв. м	Стадия
ТКРТ на месте рынка «Садовод»	МКАД, 14-й км, 30	108,5	75	Открыт
Город Косино	Ноосухтомское шоссе, МКАД, 8-й км	130	72	Открыт
«София»	Сиреневый бульвар, д.31	62	35,5	Открыт
«Павелецкая Плаза»	Павелецкая площадь	73	33	Открыт
«Небо»	улица Авиаторов, д.5	53,2	32	Открыт
«Флотилия»	Флотская улица, д.7, стр.1	53	23	Открыт
«Прайм Плаза»	улица Каховка, вл.29А	40,4	20	Открыт
«Смоленский пассаж»	Смоленская площадь, вл.7-9	58,4	19,7	Открыт
«Гравитация»	Чертановская улица, д.9, сооружение 3	30	18,5	Открыт
Vnukovo Premium Outlet	д. Лапшинка, вл.30/18	17	11,9	Открыт
«Янтарь»	Открытое шоссе, д.4, стр.1	12,6	8,5	Открыт
«Парковый»	3-я Парковая улица, вл.57	9	6	Открыт
«Саяны»	Саянская улица, д.9	5,2	3	Открыт
«Отрадное»	улица Декабристов, д.27	1,2	0,8	Открыт

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы, по данным Knight Frank, остались на уровне прошлого года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов.

«Помимо прямого негативного влияния ограничений из-за пандемии COVID-19, на финансовые показатели большинства ретейлеров свой отпечаток накладывают ослабление рубля, волатильность курса валют, внедрение маркировок и онлайн-касс, рост дополнительных расходов: доставка для онлайн-заказов, антисептики и маски для офлайн-точек. Логистические проблемы, связанные с задержками поставок из-за рубежа на фоне ограничений, вынуждают международных и российских ретейлеров рассматривать вопросы о переносе производств на территорию России и стран Средней Азии», — говорит региональный директор департамента торговой недвижимости Knight Frank Евгения Хакбердиева.

Офисы пришли в себя.

Реальная ситуация в офисном секторе более позитивна, чем казалось в 2020 году. По данным компании JLL, объем сделок в Москве в уходящем году достигнет 1,4 млн кв. м, практически в два раза превысив значение предыдущего года.

Сделки аренды, по оценке аналитиков компании, составляют 90% от общего объема. Если в прошлом году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей, чем было введено либо освободилось за год.

Гибкие офисные пространства также пользуются высоким спросом со стороны корпоративных клиентов. Так, по предварительным итогам 2021 года, суммарный объем сделок в этом сегменте составил 112 тыс. кв. м, что почти втрое превышает показатель прошлого года. В 2022 году развитие гибких офисов продолжится: в Москве уже анонсировано открытие 28 площадок общей площадью 155 тыс. кв. м, часть из которых реализуется под конкретного арендатора, отмечают в JLL.

«По данным на середину декабря, в Москве введено 556 тыс. кв. м офисов, что более чем вдвое превышает значение прошлого года, однако к моменту ввода для аренды было доступно лишь 120 тыс. кв. м из них», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов. По его словам, в результате доля свободных площадей активно снижается, в первую очередь в наиболее качественных объектах: если на конец 2020 года вакантность в классе А достигала 12,6%, то сейчас — 10,4%. Отдельно стоит упомянуть деловой район «Москва-Сити», где доля свободных площадей в этом году стала минимальной за всю историю рынка и сейчас составляет 3,7%. Эти данные свидетельствуют о восстановлении спроса на офисы. В JLL ожидают сохранения вакантности в классе А в Москве на уровне ниже 10% в будущем году. Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях — 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А — 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ — 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то сейчас, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше, отмечают в JLL.

Чего ждать в 2022 году.

В 2022 году активность на офисном рынке продолжит восстанавливаться, что отразится и на объеме сделок, который, согласно прогнозу JLL, составит около 1,6 млн кв. м.

«Мы с оптимизмом смотрим вперед и не ожидаем спада на офисном рынке — как в части спроса, так и объема нового предложения. Ближайшее время будет периодом стабилизации и небольшого роста. В 2022 году будет наблюдаться увеличение ставок аренды на офисном рынке Москвы в пределах 10%, а недорогие блоки останутся только за пределами Третьего транспортного кольца», — говорит член совета директоров и глава департамента офисной недвижимости компании JLL Алексей Ефимов.

На складском рынке в следующем году, по словам руководителя отдела складских и промышленных помещений компании JLL Евгения Бумагина, подавляющее большинство новых объектов будут строиться для конкретных клиентов и к моменту ввода в них будет доступно не более 5–10% новых площадей. Также ожидается рост арендных ставок в 2022 году. Вакантность на складском рынке Московского региона сохранится на минимальном уровне, практически в рамках статистической погрешности — около 0,3%.

8.3. Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки.⁵

Торговые центры: трафик низкий, но конверсия высокая.

Надежда Цветкова, директор, руководитель направления аренды торговых помещений, CBRE.

Девелопмент: объёмы строительства растут, при этом меняются форматы.

Общая площадь ТЦ, открытых в 2021 г. в России, станет максимальной за последние 5 лет и составит 843 тыс. кв. м. Это на 10% больше, чем в 2019 году, и на 37% больше, чем в 2020. При этом, в Москве объем введенных в эксплуатацию GLA-площадей вырос на 5% по сравнению с 2020 годом, а в регионах на 102%. Характер объектов отличается в зависимости от рынка. В регионах преобладают крупные масштабные проекты, тогда как в Москве новые предложения формируют современные форматы с меньшей средней площадью объекта. Одновременно с этим многие ранее построенные ТЦ запланировали реконцепцию, необходимую для адаптации под интересы сегодняшнего потребителя.

Из наиболее интересных проектов в Москве стоит отметить долгожданный ТРЦ «Павелецкая Плаза», планируемый к открытию до конца 2021 года, от девелопера «Mall Management Group». Проект органично сочетает ландшафтный парк снаружи и трёхуровневый подземный торговый центр — внутри. Павелецкая Плаза соберет магазины-флагманы ведущих модных и спортивных брендов, а также новые для рынка Москвы ритейл-форматы.

Несмотря на все сложности, многие операторы продолжают развитие, и спрос на площади сохраняется. В то же время продолжение существования в кризисных реалиях привело к заметной трансформации структуры спроса и его перераспределению.

В структуре сделок, совершенных CBRE, высокая активность fashion-сегмента сохраняется, но его доля в структуре спроса заметно ниже 2019 и 2020 годов. Так, в 2020 году спрос упал на 4 процентных пункта в сравнении с 2019 годом, а в 2021 на 10 процентных пунктов в сравнении с 2020. Заметен в структуре спроса и очевидно наиболее устойчивый к «пандемийным» ограничениям сегмент фуд-ритейла.

В 2021 году доля супермаркетов составила 13% от общего количества занимаемых площадей. Среди арендаторов торговой недвижимости появляются и нестандартные для таких объектов: в уходящем году в структуре спроса появились коворкинги. Их доля в общей структуре сделок 2021 года составила 10%.

Тем не менее, текущий период является переходным и нельзя говорить о долгосрочности «общей картины», которую мы наблюдали в 2021 году.

Посещаемость: трафик остается низким, но ситуация постепенно улучшается. Конверсия остается высокой.

Уровень посещаемости торговых центров – ключевой фактор, определяющий развитие ситуации в сегменте. Арендаторам и арендодателям в торговых центрах пришлось продолжить существование в реальности периодических волн Covid-19 и введения ограничений. В периоды локдаунов собственники готовы идти на разумные и логичные, но краткосрочные уступки, что позволяет им сохранить свой пул арендаторов и снизить риски роста доли свободных площадей.

«Трафик» посетителей в торговых объектах по-прежнему низкий, но выше показателей 2020 года, и характеризуется более высокой конверсией – тот, кто пришёл в торговый центр, с наибольшей вероятностью совершит покупку. Планируемые ограничения на посещение общественных мест без QR-кода определённо приведут к заметному снижению трафика в ТЦ (что мы уже наблюдали в некоторых регионах). Тем не менее, это скорее краткосрочная история, которая может дать долгосрочный эффект в виде более высоких темпов вакцинации и нормализации ситуации с COVID-19, а значит возвращения покупателей в торговые центры.

⁵ – Используются данные обзора, опубликованного в сети Интернет: https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/

В конце 2021 года ожидается традиционно высокий покупательский спрос в связи с зимними праздниками, который позволит сегменту восстановиться. В 2022 ситуация с посещаемостью будет улучшаться вместе с ростом количества вакцинированных граждан. Это уже происходит на зарубежных рынках, в странах с высокими темпами вакцинации населения. Ускоренный переход определенной части розницы в онлайн «благодаря» пандемии не стал угрозой для ТЦ. Офлайн и онлайн по-прежнему существуют гармонично.

Торговые центры останутся каналом продвижения e-commerce. Физические магазины станут центром формирования клиентского опыта и местом демонстрации сильных сторон бренда. Торговые центры уходят от имиджа закрытой коробки со стандартным набором арендаторов. Все большее внимание уделяется зонам благоустройства и отдыха, созданию общественных пространств, продолжается дальнейшее увеличение доли сегмента кафе и рестораны, а также развлекательной составляющей, расширяется пул арендаторов, характеризующихся регулярным помещением (фермерские продуктовые лавки, операторы сферы услуг, пункты выдачи, спортивный досуг, офисная функция, образование).

Стрит-ритейл: в лидерах – рестораны и салоны красоты.

Юлия Назарова, руководитель направления стрит-ритейла CBRE в Москве.

Рынок стрит ритейла по-прежнему восстанавливается после кризисного 2020 года.

Доля свободных площадей сохраняется на высоком уровне с середины 2020 г. и на текущий момент времени показатель вакансии составляет 16,4% (+1, 83 % к аналогичному периоду 20-го года).

Рост во многом связан с закрытием операторов, ориентированных на туристический трафик, несетевых ритейлеров, программой оптимизации банков.

Значительная часть пустующих сегодня помещений являются системно невостребованными, т. е. предлагаются на рынке более 12 месяцев, что сильно превышает средний срок экспонирования.

Кроме того, произошел рост общего количества помещений. Это связано с тенденцией деления крупных помещений на более мелкие (как делением на отдельные лоты, так и формированием секций в составе одного помещения). Несколько таких помещений появилось, в частности, на Тверской и Арбате. Они сдаются в аренду мини-кофейням, цветочным салонам и другим небольшим операторам.

Пандемия и вводимые ограничения не повлияли на структуру открытий, но снизили их общее количество. В целом, структура новых открытий в 2021 году осталась неизменной. Лидирующие позиции по-прежнему занимают рестораны, операторы профиля «красота и здоровье», а также fashion-ритейлеры.

На ресторанный сегмент приходится 45%, а топ-улиц по количеству открытых ресторанов - Маросейка, Пятницкая, Покровка, на которые пришлось примерно 30% всех ресторанных открытий в центральных торговых коридорах.

Развитие всех ритейлеров остается очень точечным – если ранее они говорили про округ или улицу, то сегодня все чаще в запросах есть конкретный адрес и номер дома.

Ситуация постепенно улучшается на некоторых улицах. Лидерами по сокращению доли свободных помещений стали Покровка, Большая Дмитровка (показатель уменьшился с 10% до 6).

Эти улицы, наравне с Патриаршими Прудами и Маросейкой, пользуются популярностью среди операторов общепита и характеризуются самым минимальным показателем вакансии (6-7%). Максимальный же показатель по-прежнему на 1-ой Тверской-Ямской и Тверской. Самые дорогие, традиционно востребованные у международных ритейлеров улицы – центральная часть Кузнецкого Моста, Петровка на участке до Столешникова переулка.

Срок экспонирования на этих улицах остается одним из минимальных – 1-3 месяца, а ротация арендаторов одна из наиболее низких.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.)

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если предприятие предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование предприятием нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, должен проводиться, исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемого помещения и его технического состояния. Анализ проводится в следующей последовательности. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который является максимально эффективным.

Поскольку объект недвижимости уже существует, продолжение текущего варианта использования данного объекта недвижимости является наилучшим и наиболее эффективным использованием, так как использование для других целей требует дополнительных финансовых затрат.

Проведенный анализ позволяет Оценщику сделать вывод о том, что цель и задачи проведения оценки, характер произведенных ранее улучшений, местоположение, основной характер функционального использования имеющихся площадей, конкретное расположение (этаж) и вид (встроенные), наличие предполагают существующее использование Объекта оценки как наиболее эффективное. При этом использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

ВЫВОД: Продолжение текущего использования нежилых помещений, для целей и задач выполнения настоящего Отчета, соответствует наиболее эффективному использованию.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Методология оценки

В ходе выполнения задания на оценку работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу, а также интервьюирование представителей Заказчика;
- осмотр объекта оценки;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

10.2. Вид определяемой стоимости

В соответствии с Договором № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мегаполис-Инвест» в лице генерального директора Горячевой Елены Анатольевны и Обществом с ограниченной ответственностью «Ресурс» в лице генерального директора Рогова Алексея Михайловича., Дополнительным соглашением № 3 от 26 января 2022 года к Договору на проведение оценки № АТЛ-01 от 04.09.2020 года, вид определяемой стоимости – справедливая (в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.).

10.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит имущество, входящее в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилые помещения площадью 100,60 кв.м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317).

10.3.1. Юридическая подоснова оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции).

10.3.2. Анализ стандартов финансовой отчетности

В соответствии с п. 2 МСФО, справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость объекта оценки (fair value) — определена МСФО (Стандарт 16) как сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо

осведомленными, желающими совершить такую операцию сторонами, осуществленной на общих условиях. С.с.о.о. обычно является его рыночная стоимость. В случаях оценки специализированного имущества, которое редко продается или вовсе не продается на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса и, следовательно, не может быть оценено в соответствии с концепцией рыночной стоимости, определяют затраты на восстановление (замещение) за вычетом износа или стоимость замещения за вычетом износа.

10.3.3 Описание качества передаваемых прав

Обременения оцениваемых прав

В ходе работы была проанализирована возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами:

- наличие залога объекта оценки;
- наличие наложенного ареста на объект оценки;
- наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче объекта в аренду новым арендодателям;
- прочими обременениями.

При анализе возможного обременения объекта оценки на дату оценки были изучены документы, предоставленные Заказчиком. Согласно данным документам выявлено наличие обременения (ограничения) объекта оценки в виде доверительного управления.

10.4 Описание процесса оценки

Для определения справедливой стоимости используются различные методы оценки. Необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах.

10.4.1. Затратный подход

При применении затратного подхода отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы).

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа, при обязательном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Обоснованным отказом от использования затратного подхода к оценке может быть следующее. Применение затратного подхода обусловлено наличием открытой информации рынка о величине затрат на строительство объектов недвижимости. По данным анализа рынка затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости складываются из нескольких частей: стоимость земельного участка, расчеты с городом, проектные работы, подготовка участка к строительным работам, сами строительно-монтажные работы, подведение сетей и прочие расходы — на продажу/сдачу в аренду, маркетинг объектов, страхование и т. д. В распоряжении оценщика отсутствует достоверная информация о величине входных затрат на приобретение прав на земельный участок и расчеты с городом, разработку проекта, его согласование и подготовку к строительству, в том числе разборку и снос зданий, вынос коммуникаций из пятна застройки, временные здания и сооружения, защиту тоннелей метро и т. д. Также в себестоимость строительства закладываются расходы

застройщика на получение согласований и разрешений муниципальных ведомств. Информация о реальной величине таких затрат имеет закрытый характер. В данном случае, для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

10.5. Рыночный подход.

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов, к которым возможно получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна, за исключением случаев, когда при оценке справедливой стоимости с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива, а также, если котируемая цена на актив относится к аналогичному (но не идентичному) активу.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

В условиях населенных пунктов, где невелико количество информации продаваемых объектов, наибольшей проблемой является поиск идентичных активов.

Рыночный подход к оценке справедливой стоимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым;
2. Сбор и проверка информации по каждому объекту.

3. Сравнение исходных данных с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированной стоимости сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор исходных данных. Исходные данные определяются по выборке информации по заключенным договорам купли – продажи объектов недвижимости, либо скорректированной ценой предложений по продаже объектов недвижимости.

Общепринятыми элементами сравнения являются:

- Передаваемые имущественные права
- Условия финансирования
- Условия продажи
- Условия рынка (время)
- Месторасположение
- Физические и экономические характеристики
- Доступные коммуникации
- Наилучшее и наиболее эффективное использование.

При оценке справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного подхода в составе ценообразующих факторов учитывались следующие:

1. Функциональное назначение объекта недвижимости, его тип:
 - назначение;
 - общая площадь здания либо той его части, которая предложена к оценке;
 - наличие для части здания отдельного входа;
 - конструктивные особенности здания: материалы элементов здания, наличие и источники инженерных коммуникаций;
 - год постройки здания, этажность.
2. Состояние здания:
 - наличие и процент износа;
 - состояние отделки.
3. Особенности местоположения:
 - уровень развития инфраструктуры;
 - транспортная достижимость;
 - проходимость места;
 - привлекательность для потенциального приобретателя.
4. Вид цены (сделка или предложение).
5. Условия продажи (без посредников или через агентство).
6. Передаваемые имущественные права (собственность, аренда).
7. Условия продажи и финансирования сделки.
8. Условия рынка (дата действия цены).

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка коммерческой недвижимости. В данном случае в связи с недостаточным количеством наблюдаемых исходных данных по произведенным сделкам купли-продажи, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация, опубликованная в сети Интернет. При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода было отобрано 5 исходных данных, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование

большого количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки. Краткая характеристика выбранных исходных данных представлена в следующей таблице.

Краткая характеристика наблюдаемых исходных данных представлена в следующей таблице*.

Таблица 4

Параметры для оценки	Оцениваемый объект	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
1	2	3	4	5	6	7
<i>Характеристики объекта оценки и наблюдаемых исходных данных</i>						
Наименование объекта	Нежилые помещения	Нежилое помещение	Нежилые помещения	Нежилое здание	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое помещение складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилое здание складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения
Год постройки	1995	1957	1967	Данных нет	1970	2017
Местоположение	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, проезд Стратонавтов, д.9	г. Москва, ул. Лескова, д.25, стр.2.	г. Москва, ул. Маршала Воробьева, 10	г. Москва, Кронштадтский б-р, 47	г. Москва, Флотская ул., 7к1
Особенности местоположение	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Тушинская» - приблизительно 30м. (2 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Бибирево» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Строгино» - приблизительно 1,7 км. (22 мин. пешком) Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. мцк «Коптево» - приблизительно 1,5 км (19 мин. пешком). Автобусная остановка в шаговой доступности. Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Речной вокзал» - приблизительно 1,2м. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости. Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Наличие удобного подъезда	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд	Удобный подъезд
Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Уровень развития инфраструктуры района	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Этажность	1-этажное здание	Цокольный этаж жилого дома	1-этажное здание	Одноэтажное здание	Помещение на третьем этаже здания	-1 этаж жилого комплекса
Наличие коммуникаций	Электричество	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление	Электричество Водопровод Канализация Отопление

Продолжение таблицы 10						
Класс отделки	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Простая	Отсутствует	Отсутствует
Конструктивные особенности	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – деревянные	фундаменты – бетонный стены – кирпичные, блочные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – панельные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты	фундаменты – бетонный стены – кирпичные перекрытия – железобетонные плиты
Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Общая площадь	100,60	58,30	30,30	800,0	103,40	31,50
Условия финансирования						
Форма оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Вид оплаты	-	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон	По договоренности сторон
Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена, руб.		3 280 000	1 200 000	60 000 000	7 000 000	2 500 000
Условия сделки						
Вид цены (сделка/ предложение)		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Характер сделки	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Условия финансирования и налогообложения		без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Источник:		https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_5_83_kv_m_proezd_stratonavt_ov_9_6863730748/ тел. 89646320783	https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120 тел. 84991108704	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_2292446951 тел. 89587421690	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1034_m_2277534453 тел. 89168019737	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_2300907017 тел. 89587170900

* информация об исходных данных, представлена в приложении к настоящему Отчету

Для приведения стоимости наблюдаемых исходных данных к оцениваемому объекту, необходимо внести корректировки. В зависимости от состояния объекта по отношению к исходным данным в лучшую или худшую сторону происходит либо увеличение, либо уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Поправка на дату действия цены продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты.

Поправка на уторгование. Поправка на уторгование применяется к ценам предложений. Цены предложения объектов недвижимости отличаются от цен реальных сделок на рынке недвижимости.

Поправка на транспортную достижимость. Вводится в зависимости от удобства доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости.

Поправка на удобство подъездных путей. Вводится, когда характеристика по данному параметру различается.

Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам аналогов, отличающихся от объекта оценки степенью износа.

Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам аналогов, отличающихся уровнем отделки.

Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов.

Поправка на инженерные коммуникации увеличивает или уменьшает стоимость в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры.

Поправка на масштаб. Поправка на масштаб учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

Поправка на передаваемые имущественные права. Поправка учитывает объем передаваемых имущественных прав на объект (право собственности, право аренды).

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. Учитывает вид оплаты, условия кредитования сделки.

Поправка на условия продажи учитывает нетипичные для рынка условия, например, сделки между аффилированными лицами.

В настоящем Отчете были определены корректировки (поправки) на уторгование, местоположение, удаленность от станций метро, наличие коммуникаций, тип помещения, качество отделочных работ и масштаб. При внесении корректировок за единицу сравнения была принята величина стоимости 1 кв.м. наблюдаемых исходных данных. Ниже представлено объяснение примененных корректировок. По остальным перечисленным признакам, по которым имеют место различия в наблюдаемых исходных данных и объекте оценки, при проведении анализа рынка разницы в стоимости обнаружено не было. Также следует отметить, что в рамках соблюдения принципа однозначности во избежание неоднозначного толкования информации, приведенной в настоящем Отчете пользователем Отчета, Оценщиком не вводились корректировки в стоимость наблюдаемых исходных данных по признакам, информация по которым отсутствует.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 10% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Поправка принята на основании информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

Таблица 5

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005*Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2022 года поправка не применялась.

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена единицы площади больших зданий меньше, чем небольших.

При расчете корректировки использовались данные Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза; Справочник типовых рыночных корректировок для рынка жилой недвижимости – 2021. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К.). Корректировка на отличие размера площадей (или корректировка на масштаб, или корректировка на площадь) – учитывает зависимость стоимости объекта оценки (помещения, здания) от общей площади объекта исследования. В общем случае удельная стоимость большего по площади объекта будет ниже, чем у аналогичного по другим параметрам объекта с меньшей площадью.

В общем случае, формула расчета корректировки на отличие размера площадей имеет следующий вид:

$$KS = (S_{oo} \div S_{oa}) ^ K_n , \text{ где}$$

S_{oo} – площадь объекта оценки;

S_{oa} – площадь объекта аналога;

K_n – коэффициент торможения в соответствии с типом объектом оценки

Средние значения коэффициента торможения для различных объектов недвижимости приведены в табл.6.

Таблица 6

Тип объекта	Коэффициент торможения
Здания и помещения	
Офисные	-0,08
Торговые (в т.ч. банковские)	-0,10
Складские и промышленные	-0,09

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Данный вид поправки не рассчитывался.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. расчет поправки производится с использованием исследований компании Vesco Consulting, опубликованным на сайте [www.issledovanie.ru.](http://www.issledovanie.ru/), а также с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrvoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-otsutstvie-podkliuchenii-zhilykh/>). Поправка принята к стоимости наблюдаемых исходных данных №2, №4 и №5 как понижающая в размере 13%.

9. Поправка на уровень отделки и назначение помещения. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка на уровень отделки рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта.

Таблица 7. Стоимость ремонтных работ по данным участников рынка

Уровень отделки	Компания «Де Люкс» – тел. +7 (495) 505-43-79 (www.stroy-sos.ru)	Компания «РемкОЗ» – тел. +7 (495) 506-16-70 (www.remkvar.ru)	Компания "Remf" – тел. +7 (495) 764-57-50 (www.remf.ru)	Компания "Строй-Комфорт" – тел.+7 (495) 782-34-78 (www.s-remf.ru)	Компания "ГСт ЭлитСтрой" – тел. +7 (495) 226-6226 (www.gst-remf.ru)	Компания "Живой Дом" – тел. +7 (495) 922-03-44 (www.buildhome.ru)	Среднее значение стоимости работ, руб.	Средняя стоимость материалов (www.ereмонт.ru, www.remf.ru), руб.	Средняя стоимость ремонта, руб.
Демонтажные работы (40% от стоимости косметического ремонта)									1040
Элитный ремонт	10000				12000		11000	11200	22200
«Евроремонт»	7000	6750	7000	6500		8400	7100	8150	15250
Капитальный ремонт	5000	4500	4000	4500			4500	7300	11800
Косметический ремонт	3000	2750	2000			2700	2600	3500	6100

Таблица 8. Соотнесение уровней стоимости ремонтных работ

Сопоставимый объект	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки							
Без отделки	0	1040	-5060	-6100	-11800	-15250	-22200
Требуется капитальный ремонт	-1040	0	-6100	-7140	-12840	-16290	-23240
Под чистовую отделку	5060	6100	0	-1040	-6740	-10190	-17140
Требуется косметический ремонт	6100	7140	1040	0	-5700	-9150	-16100
Хорошее	11800	12840	6740	5700	0	-3450	-10400
Евроремонт (повышенное качество отделки)	15250	16290	10190	9150	3450	0	-6950
Эксклюзивный евроремонт	22200	23240	17140	16100	10400	6950	0

Поправка на назначение помещения рассчитана с использованием информации Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, АФОС Справочник: оценка и экспертиза, Справочник типовых рыночных корректировок, для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г., регион применения: г. Москва, область применения - для коммерческой недвижимости, возможность модификации – допускается. При возможности применения поправки также учитывалась возможность удобного доступа в помещение.

Объекты недвижимости различного назначения могут значительно отличаться по стоимости. Средние соотношения стоимостей объектов недвижимости различного назначения приведены в таблице.

Рекомендуемая схема применения корректировки на назначение (на использование):

Выбираются коэффициенты, соответствующие назначению объекта оценки и объектов аналогов из таблицы;

Рассчитывается корректировка по формуле:

$$K_n = I_{oo} \div I_{oa}, \text{ где}$$

I_{oo} – коэффициент, соответствующий назначению объекта оценки;

I_{oa} – коэффициент, соответствующий назначению объекта аналога.

Таблица 9

Тип недвижимости	Корректировка (в долях)		
	Нижнее значение	Верхнее значение	Среднее значение
Офисные	1,00	1,00	1,00
Торговые	1,00	1,20	1,10
Бытовые помещения (офисные и торговые)	0,61	0,67	0,64
Жилые	1,20	1,40	1,30
Складские (отапливаемые)	0,50	0,60	0,55
Складские (не отапливаемые)	0,30	0,40	0,35
Складские (охлаждаемые)	0,70	0,80	0,75
Складские (морозильные)	0,75	0,85	0,80
Складские (отапливаемые и охлаждаемые)	0,70	0,80	0,75
Производственные	0,60	0,62	0,61
Гостиничные	0,90	1,20	1,05
Банковские	1,30	1,45	1,38
Медицинские	1,30	1,45	1,38

10. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. При анализе рынка складской недвижимости влияния этажности на стоимость помещений складского назначения не обнаружено. Данный вид поправки не рассчитывался.

Таблица корректировок

Таблица 10

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Цена предложения	3 280 000	1 200 000	60 000 000	7 000 000	2 500 000
Цена предложения за 1 кв.м. без НДС, руб.	56 261	33 003	62 500	56 415	66 137
Поправка на уторгование	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена	50 635	29 703	56 250	50 774	59 523
Поправка на местоположение, расчет	0,907	1,076	0,977	1,095	0,962
Скорректированная цена	45 926	31 960	54 956	55 598	57 261
Поправка на удаленность от станции метро	0,95	1,06	1,20	1,18	1,06
Скорректированная цена	43 630	33 878	65 947	65 606	60 697
Поправка на конструктивные особенности	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	43 630	33 878	65 947	65 606	60 697
Корректировка на техническое состояние	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	43 630	33 878	65 947	65 606	60 697
Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	0,87	-	0,87	0,87	0,87
Скорректированная цена	37 958	33 878	57 374	57 077	52 806
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	37 958	33 878	57 374	57 077	52 806
Поправка на качество отделочных работ	-	-	-11800	-	-
Скорректированная цена	37 958	33 878	45 574	57 077	52 806
Поправка на класс здания/назначение помещения	-	-	0,64	0,64	0,64
Скорректированная цена	37 958	33 878	29 167	36 529	33 796
Поправка на подъездные пути	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	37 958	33 878	29 167	36 529	33 796
Поправка на этажность	-	-	-	-	-
Скорректированная цена	37 958	33 878	29 167	36 529	33 796
Поправка на масштаб	0,952	0,898	1,2052	1,002	0,901
Скорректированная цена	36 136	30 422	35 152	36 602	30 450
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м.	33 752				
Стоимость нежилых помещений общей площадью 100,60 кв.м без НДС, руб.	3 395 451				

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная рыночным подходом, без учета НДС составляет:

3 395 451 рубль

(Три миллиона триста девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят один рубль)

10.6. Доходный подход.

При использовании доходного подхода будущие потоки денежных средств преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- *методы оценки по приведенной стоимости.* Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой, с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива.
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств.

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения).

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск).

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах.

- *модели оценки опциона;*

- *метод дисконтированных денежных потоков.*

Для определения стоимости объекта оценки доходным подходом использовалась методика, приведенная в учебнике под ред. док. эк.наук, проф. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой «Оценка недвижимости».

Для данного объекта недвижимости наиболее подходящим является метод прямой капитализации доходов, поскольку метод дисконтированных денежных потоков в данном случае не применим так как:

1) объект оценки в течение прогнозного срока использования потенциально приносит равномерные доходы, кроме того, не нуждается в срочной реконструкции;

2) невозможно спрогнозировать доходы за ряд прогнозных периодов от предполагаемого будущего использования ввиду отсутствия ретроспективных данных и сложности учета будущих изменений конъюнктуры рынка;

3) невозможно рассчитать влияние на стоимость рисков бизнеса, определяемых стилем (характером) управления, в том числе принимаемых управленческих решений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации производится по формуле:

$$\text{Ст.} = \text{Чод} / \text{Кк},$$

Где, Чод – Чистый операционный доход, т.е. стоимость дохода за вычетом расходов по содержанию здания;

Кк – коэффициент капитализации.

В рамках метода прямой капитализации приводится анализ доходов и расходов по объекту оценки, которые прогнозируются для будущего периода.

Анализ доходов и расходов.

1. Потенциальный валовый доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % занятости, без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

2. Действительный валовый доход – потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки.

3. Чистый операционный доход – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.

4. Потери от недозагрузки - скидки на простои и неполучение платежей.

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам или при анализе ретроспективной и текущей информации по оцениваемому объекту.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей здания. Часть площадей здания будет постоянно пустовать по следующим причинам:

- постоянно происходит постепенная смена арендаторов (по окончании срока действия договоров аренды часть арендаторов освобождает помещения, и собственнику требуется время на то, чтобы найти новых арендаторов);

- из-за низкого уровня спроса на какие-либо помещения.

Таким образом, фактический годовой доход от использования здания будет всегда несколько ниже, чем потенциальный (рассчитанный, исходя из общей площади и ставки арендной платы).

Количественным выражением снижения дохода от неполной сдачи площадей является коэффициент потери доходов от недозагрузки. Для оцениваемых помещений данный показатель определяется из расчета того, что в современных экономических условиях арендодателю приходится тратить примерно от одного до трех месяцев на поиск арендатора. Для данного объекта недвижимости принят средний срок - 2 месяца, тогда коэффициент потери доходов от недозагрузки составит 17% ($2/12 = 0,17$).

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты – от недосбора платежей, который определяется на основе информации о средних потерях собственников от неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений. Коэффициент недосбора платежей принимается равным нулю, так как оплата вносится заранее.

5. Операционные расходы- периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода принято делить на:

- условно – постоянные расходы или издержки;
- условно – переменные или эксплуатационные, расходы;
- расходы на замещение или резервы.

К условно – постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, земельный налог, некоторые эксплуатационные расходы, страховка основных фондов.

В состав условно-постоянных расходов следует включать величину арендной платы за земельный участок, уплачиваемую собственником объекта недвижимости.

К условно – переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно – переменные расходы – это расходы на управление; коммунальные расходы; расходы на уборку; расходы на эксплуатацию; расходы на содержание территории и т.д.

Резервы подразумевают накопление или использование части наемных средств на ремонт здания и непредвиденные расходы, связанные с эксплуатацией здания, и не являются обязательными для всех собственников. Как правило, собственник объекта недвижимости самостоятельно принимает решение о целесообразности подобных накоплений. В данном случае рыночная информация по данному виду расходов отсутствует, в связи с чем, данный показатель не определялся.

В расчетах принята величина «чистой» арендной ставки, когда арендная ставка не включает в себя коммунальные и эксплуатационные расходы.

Коэффициент арендопригодной площади - коридорный коэффициент учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.). Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади:

$$\mathbf{K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}}$$

Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости:

$$\mathbf{S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомог.}}$$

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для качественных зданий и помещений Класса А и Класса В до 20%, для офисов Класса А - 12 – 18%, Класса В - до 20%, для складской недвижимости этот коэффициент может быть большим, чем в офисной.

Для расчета рыночной стоимости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:

$$\mathbf{K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади.

Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

Таблица 11

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года			
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.		Здания, построенные после 1991 года			
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Следующим этапом метода капитализации в рамках доходного подхода является расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – ставка, переводящая будущие потоки доходов в стоимость объекта оценки. В данном случае коэффициент капитализации рассчитывается по методу возмещения капитальных затрат, который заключается в суммировании ставки дохода и нормы возврата капитала.

Ставка дохода рассчитывается, исходя из безрисковой ставки и рисков, присущих данному объекту.

В качестве безрисковой ставки была выбрана средняя ставка доходности банков высшей категории надежности. По данным Banki.ru (<https://www.banki.ru/products/deposits/>) данный индикатор составил на дату оценки 6,85%.

Для расчета дополнительного риска вложений в объект недвижимости использовался метод экспертных оценок.

Таблица 12

Факторы риска	Проявление факторов риска
Технико-технологический риск	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
Бизнес риск	
Риск низкой ликвидности	Вероятность потерь при реализации актива. Высок для индивидуального инвестора и незначителен для институциональных инвесторов.
Риск менеджмента	Вероятность неграмотного управления объектом недвижимости

Продолжение таблицы 12	
Секторный риск	Вероятность резкого изменения соотношения спроса и предложения недвижимости в оцениваемом секторе
Региональный риск	Вероятность резкого изменения ситуации в оцениваемом регионе
Риск инфляции	Риск неожиданных изменений темпов инфляции. Учен в расчете номинальной безрисковой ставки.
<i>Юридический риск</i>	
Законодательный риск	Вероятность изменения законодательства
Налоговый риск	Вероятность изменения налогового окружения
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории
Документально-правовой риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров

Проведенная балльная оценка представлена в таблице ниже. При оценке было принято допущение о равной значимости всех факторов для каждой категории риска.

Таблица 13

Факторы риска	Значимость фактора	Шкала оценки	Экспертная оценка	Относительная оценка
Технико-технологический риск		Итого среднее:		0,2
- строительный риск	1	5	1	0,2
- риск износа	1	5	1	0,2
- экологический риск	1	5	1	0,2
Бизнес риск		Итого среднее:		0,3
- риск низкой ликвидности	1	5	2	0,4
- риск менеджмента	1	5	2	0,4
- секторный риск	1	5	1	0,2
- региональный риск	1	5	1	0,2
Юридический риск		Итого среднее:		0,2
- законодательный риск	1	5	1	0,2
- налоговый риск	1	5	1	0,2
- планировочный риск	1	5	1	0,2
- документально-правовой риск	1	5	1	0,2

Результаты расчетов премий за каждый фактор риска представлен в следующей таблице.

Таблица 14

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия, %
Технико-технологический риск	0,2	6,85	1,37
Бизнес риск	0,3	6,85	2,055
Юридический риск	0,2	6,85	1,37
Итого премия за риск			4,7950

Таким образом, коэффициент капитализации составляет 0,1165.

Расчет чистого операционного дохода основывается на определении величины стоимости годовой арендной платы за объект недвижимости. Стоимость аренды для объекта недвижимости определяется по выборке информации по прошедшим сделкам сдачи в аренду или скорректированной ценой предложения аренды по объектам, аналогичным оцениваемому.

Выбор исходных данных. Общие принципы отбора исходных данных, анализ их характеристик и корректировка ставок арендной платы для определения справедливой стоимости недвижимости в рамках доходного подхода аналогичны изложенным в разделе «Рыночный подход».

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки был произведен анализ рынка аренды нежилой складской недвижимости г. Москвы. В данном случае в связи с недостаточным количеством исходных данных по произведенным сделкам сдачи в аренду, оценка проводилась на основе данных по предложениям. Для анализа была использована информация сети Интернет.

При расчете стоимости в рамках доходного подхода были отобраны исходные данные, характеристики которых в наибольшей степени совпадают с характеристиками объекта оценки. Использование большего количества исходных данных не повлияет на итоговый результат стоимости объекта оценки (информация об исходных данных, представлена в приложении к настоящему Отчету)

Основные сопоставимые характеристики оцениваемого объекта и исходных данных*

Таблица 15

Характеристики	Объект оценки	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные	Наблюдаемые исходные данные
Функциональное назначение	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилое помещение
Тип объекта	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения складского назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилые помещения свободного назначения	Нежилое помещение складского назначения
Памятник архитектуры	-	-	-	-	-	-
Год постройки	1995	1985	1934	1939	1955	1983
Общая площадь, м ²	100,60	118,0	89,0	500,0	125,0	650,0
Этажность	1-этажное нежилое здание	3-этажное нежилое здание, подвальное помещение	5-этажный жилой дом, подвальное помещение	Помещение на первом этаже двухэтажного здания	4-этажный жилой дом, подвальное помещение	Помещения на первом этаже трехэтажного здания
Муниципальный район	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино	СЗАО, район Южное Тушино
Адрес объекта	г. Москва, ул. Свободы, д.57, стр.1	г. Москва, ул. Свободы, д.35, стр.4	г. Москва, ул. Вишневая, д.14/11	г. Москва, ул. Свободы, 35 стр.14	г. Москва, ул. Сходненская, д.44/17	г. Москва, ул. Свободы, 35С5
Локальные особенности местоположения	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 700м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1,3 км. (15 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1 км. (13 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 650м. (8 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик	Ст. метро «Сходненская» - приблизительно 1,4 км. (17 мин. пешком) Автобусная остановка в непосредственной близости Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Фундаменты	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный	Бетонный

Стены	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Перекрытия	Железобетон плиты	Железобетон плиты	Железобетон. плиты	Железобетон. плиты	Железобетон плиты	Железобетон плиты
Отделка	Без отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Стандартный ремонт	Требуется ремонт	Без отделки
Инженерные коммуникации (наличие, источники) Электричество Канализация Отопление Вода (хол./гор.)	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей	От магистральных сетей
Состояние объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена аренды за 1 кв.м. в месяц, рублей		500	438	500	600	749
Условия финансирования и налогообложения		с НДС	с НДС	Без НДС	с НДС	с НДС
Операционные расходы		Не включены	Не включены	Включены	Не включены	Включены
Вид цены (сделка/предложения)		цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Дата действия цены		Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года	Февраль 2022 года
Источник получения информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/251397885/ +79942221763	https://bazametrov.ru/offers/8335702 +79266373535	https://arendacre.mirkvartir.ru/281196751/ +79057168931	https://arendacre.mirkvartir.ru/269956046/ +79099089213	https://www.cian.ru/rent/commercial/266553825/ +79660512167

Для приведения стоимости исходных данных к оцениваемому объекту, необходимо внести корректировки. В зависимости от состояния объекта по отношению к исходным данным в лучшую или худшую сторону происходит либо увеличение, либо уменьшение стоимости оцениваемого объекта.

Корректировка исходных данных.

Обоснование корректировок

1. Поправка на торг принимается к стоимости предложений всех исходных данных как понижающая. Выбор значения скидки на торг осуществляется на основании проведенного анализа рынка недвижимости по каждому из сегментов, а также социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации. В частности, анализируется динамика цен на рынке (при отрицательной динамике или стагнации используются большие значения скидок на торг), объем предложения на рынке (низкий объем предложения свидетельствует о том, что рынок неактивный), уровень покупательской способности населения или организаций и прочее. Скидка на торг принята в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadaastrovoi-prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>), а также по информации агентств недвижимости (использована информация сети интернет: www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, агентства недвижимости Миэль +7 4957776638, www.miel.ru), и составляет 5% к стоимости всех наблюдаемых исходных данных.

2. Поправка на местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Данная поправка вводится, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон, с разной удаленностью от станций метро, остановок общественного транспорта, имеющих близость или удаленность от крупных автомагистралей или других объектов, снижающих или увеличивающих коммерческую привлекательность сопоставимых объектов. Данный вид поправки не рассчитывался так как все объекты расположены в одном районе и имеют одинаковую коммерческую привлекательность.

3. Поправка на удаленность от станции метро рассчитывается если сопоставимые объекты расположены на разной удаленности от станций метро и остановок общественного транспорта. Данный вид поправка принят на основе данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций», Онлайн-сервис АФОС (АФОС Справочник: оценка и экспертиза. Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г. Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков) (https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021).

Таблица 16

Удаление	Коэффициент
<5 минут пешего хода	1,00
5 – 10 минут пешего хода	0,95
10 – 15 минут пешего хода	0,90
>15 минут пешего хода	Кум = 0,90 – (0,005×Тдм)

4. Поправка на дату продажи/предложения применяется к ценам сделок/предложений в зависимости от давности сделки или времени нахождения объекта на рынке в форме оферты. Так как все объекты предлагаются к продаже в феврале 2022 года поправка не применялась.

5. Поправка на конструктивные особенности. Применяется для объектов недвижимости, отличающихся конструктивными элементами. В частности, применение данной поправки сводится к различиям прочности и сроков службы конструктивных элементов. Данный вид поправки не рассчитывался.

6. Поправка на масштаб рассчитывается на 1 кв.м. аналогов и учитывает тот факт, что при прочих равных условиях цена аренды единицы площади больших зданий меньше, чем небольших. Для возможности внесения поправки анализировались материалы справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» за 2020г., для складских помещений. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.) Данный вид поправки не рассчитывался.

7. Поправка на техническое состояние. Приводится к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся от объекта оценки степенью износа, годом постройки и прочее. Корректировка на техническое состояние рассчитывается согласно Правилам оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой, Сборника норм для оценки строений, Том 1, разработанному Управлением государственного страхования по МО, исходя из скидок на износ объекта оценки и наблюдаемых исходных данных. Данный вид поправки не рассчитывался.

8. Поправка на наличие подведенных коммуникаций – увеличивает или уменьшает стоимость объекта оценки в зависимости от наличия или отсутствия тех или иных элементов инженерной инфраструктуры. Поправка не применялась.

9. Поправка на уровень отделки. Применяется к ценам наблюдаемых исходных данных, отличающихся уровнем и классом качества выполненной отделки помещений. Поправка рассчитывается исходя из среднерыночных цен на проведение отделочных работ и класса ремонта. Поправка принята с использованием данных Экономического научного журнала «Оценка инвестиций» Онлайн-сервис АФОС, Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2021 г., Автор - Барамзин Н.К. Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К. Период применения корректировки - 2021 г. и 01.01.2022 г. Регион применения: г. Москва. Область применения - для коммерческой недвижимости (<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>).

Таблица 17

Класс качества	Индекс класса складских зданий и помещений	
	Нижнее значение	Верхнее значение
А	0,90	1,00
В	0,65	0,85
С	0,45	0,60

10. Поправка на транспортную достижимость и удобство подъездных путей. Вводится к стоимости наблюдаемых исходных данных в зависимости от удобства транспортной доступности объектов. При этом учитывается время, затрачиваемое на достижимость объекта недвижимости. Отобранные наблюдаемые исходные данные и объект оценки имеют одинаковую транспортную доступность и удобный подъезд. Корректировка по данному фактору не производилась.

11. Поправка на этажность. Применяется для оценки нежилых помещений в зависимости от степени отличий в ценах объектов, расположенных на первых и последующих этажах зданий, в цокольном или подвальном этаже. Данный вид поправки не рассчитывался.

Расчет стоимости

Таблица 18

Наименование корректировок	Наблюдаемые исходные данные 1	Наблюдаемые исходные данные 2	Наблюдаемые исходные данные 3	Наблюдаемые исходные данные 4	Наблюдаемые исходные данные 5
Стоимость 1 кв.м. в месяц без НДС	417	365	500	500	624
Поправка на уторгование, %	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Скорректированная стоимость, руб.	396	347	475	475	593
Корректировка на местоположение	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	396	347	475	475	593
Корректировка на удаленность от станции метро	1,06	1,06	1,06	-	1,017
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	603
Поправка на транспортную доступность, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	603
Поправка на этаж расположения помещения в здании, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	603
Поправка на удобство подъездных путей, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	603
Поправка на техническое состояние	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	603
Поправка на класс помещения, %	-	-	-	-	0,705
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	425
Корректировка на конструктивные особенности, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	425
Корректировка на инженерные коммуникации, %	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	425
Поправка на масштаб	-	-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	504	475	425
Поправка на величину операционных расходов	-	-	0,87	-	0,87
Скорректированная стоимость, руб.	420	368	438	475	370
Средняя стоимость аренды 1 кв.м без НДС., руб.	414				

Скорректированная средняя стоимость аренды 1 кв. м. нежилых помещений составляет 414 рублей в месяц или 4 968 рублей в год.

Чистый операционный доход определяется по следующему алгоритму:

Потенциально сдаваемая площадь	100,60 кв. м.
Ставка арендной платы (за 1 кв. м. в год)	4 968 руб.
Потенциальный валовый доход	499 781 руб.
Коэффициент арендопригодной площади	0,95
Потери от недозагрузки	0,83
Действительный валовый доход	394 077 руб.
Операционные расходы	-
Резервы	-
Чистый операционный доход	394 077 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки без учета НДС, определенная методом капитализации в рамках доходного подхода, равна:

$$394\,077 / 0,1165 = 3\,382\,635 \text{ рублей.}$$

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, без учета НДС составляет:

3 382 635 рублей

(Три миллиона триста восемьдесят две тысячи шестьсот тридцать пять рублей)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При оценке справедливой стоимости объекта оценки рассматривалась возможность применения трех подходов: затратного, рыночного и доходного. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка затратным подходом. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа.

Для целей настоящего Отчета Оценщиком было принято решение отказаться от использования затратного подхода при определении справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка рыночным подходом. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами или группой активов.

Расчет стоимости рыночным подходом показал следующий результат:

3 395 451 рубль

(Три миллиона триста девяносто пять тысяч четыреста пятьдесят один рубль)

Оценка доходным подходом. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Расчет стоимости доходным подходом показал следующий результат:

3 382 635 рублей

(Три миллиона триста восемьдесят две тысячи шестьсот тридцать пять рублей)

С учетом вышеизложенного, в таблице приведены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости. В процессе согласования результатов тестируется адекватность полученных оценок с применением подходов. Весовые коэффициенты присваиваются экспертным методом.

Таблица 19

Показатели	Подход		
	Затратный	Рыночный	Доходный
Достоверность и полнота информации	-	50	50
Наименьшее количество допущений	-	50	50
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	50	50
Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта	-	50	50
ИТОГО	-	50	50

Согласование распределения весов доверия и полученных результатов в рамках применяемых подходов.

1. Достоверность и полнота информации. Информация, используемая для оценки объекта была получена от Заказчика. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных Заказчиком документов. Исходные данные считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность документации. При расчете стоимости рыночным и доходным подходами проводился анализ рынка коммерческой недвижимости, в части продаж и аренды. Информация получена из открытых источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную полноту и точность подобных сведений.

2. Наибольшее количество допущений, принятых в расчетах. В процессе оценки оценщик самостоятельно проводит необходимые расчеты, вносит корректировки и обоснования. Все применяемые подходы предусматривают анализ данных рынка. Доходный подход, основанный на прогнозировании стоимости на ближайшую перспективу, дает стоимость с наибольшим количеством допущений, так как составленный прогноз может не подтвердиться. При применении рыночного подхода нельзя не исключать вероятность погрешности в расчетах. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и

выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца. При определении итоговой стоимости, рыночный подход дает информацию по рынку аналогичной недвижимости, учитывая интересы продавца и покупателя в равной степени, доходный подход ориентирует продавца и покупателя на коммерческую привлекательность объекта недвижимости. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

4. Способность учитывать конъюнктуру рынка. Рыночный подход, основанный на данных рынка, в большей степени дает представление о соотношении спроса и предложения на подобные объекты. Доходный подход анализирует конъюнктуру рынка аренды для объекта недвижимости. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

5. Способность учитывать размер, местоположение и доходность объекта. Рыночный подход учитывает местоположение, размер и доходность объекта оценки приблизительно в равной степени. Доходный подход, ориентированный на коммерческое использование недвижимости, учитывает в большей степени доходность объекта оценки, в том числе зависящую от местоположения. Анализируя результаты оценок, при согласовании результатов и выведении итоговой стоимости весовые коэффициенты распределяются между подходами в равной степени.

Справедливая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V1 \times Q1 + V2 \times Q2 + V3 \times Q3;$$

Где, $V1, V2, V3$ - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходами, руб.

$Q1, Q2, Q3$ – средневзвешенное значение подходов соответственно.

Согласованная стоимость объекта оценки без НДС:

$$3\,395\,451 \times 0,50 + 3\,382\,635 \times 0,50 = 3\,389\,043 \text{ рублей.}$$

Таким образом, на основе имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

Приведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость имущества, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АТЛАНТ» - нежилых помещений площадью 100,60 кв.м., расположенных по адресу: г. Москва, ул. Свободы, д. 57, стр.1 (кадастровый номер 77:08:0003001:10317), по состоянию на «10» февраля 2022 года, без учета НДС, составляет:

3 389 043 рубля

(Три миллиона триста восемьдесят девять тысяч сорок три рубля)

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке;
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», а также требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенные в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н».

13. КВАЛИФИКАЦИЯ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299, Требованиями к отчету об оценке рыночной стоимости недвижимости, разработанными НП «СРО АРМО» (СТО АРМО 1.01-2008), Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации, от 28.12.2015 года №217н.

В разработке отчета принимали участие специалисты – оценщики ООО « Ресурс», имеющие образовательные документы МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова

Оценщик 1 категории



Белодедова Е.А.

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- Данные о количественных и качественных характеристиках объекта оценки. Источник – данные, представленные Заказчиком оценки;
- данные для анализа рынка. данные обзора, опубликованные на сайтах
<https://russian.rt.com/business/article/942501-rossiya-ekonomika-itogi-2021>
<https://ria.ru/20211222/ekonomika-1764874611.html>, <https://moslenta.ru/card/mer-moskvy-podvel-itogi-2021-goda-chto-oni-izmenili-v-zhizni-moskvicei.htm>
<https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>
https://new-retail.ru/business/rynok_kommercheskoy_nedvizhimosti_itogi_2021_goda_i_prognoz_na_2022_god5342/
- данные, использованные в расчетной части Отчета. Данные интернет-сайтов
https://move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_583_kvm_proezd_stratonavtov_9_6863730748/
<https://kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120>
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_2292446951
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1034_m_2277534453
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_31.5_m_2300907017
<https://www.cian.ru/rent/commercial/251397885/>
<https://bazametrov.ru/offers/8335702>
<https://arendacre.mirkvartir.ru/281196751/>
<https://arendacre.mirkvartir.ru/269956046/>
<https://www.cian.ru/rent/commercial/266553825/>
<http://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrvoi/prilozhenie-n-12/skidki-na-torg-dlia-drugikh/>
www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.avito.ru
https://cepes-invest.com/handbookcomev21/location_for_Moscow_2021
<https://cepes-invest.com/handbookcomev21/quality-class-adjustment-2021>
<https://www.banki.ru/products/deposits/>

Нормативные документы:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации;
- Закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 20 мая 2015 года №299;

- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации 25 сентября 2014 года №611.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 года №217н.

Методическая литература:

- Методические материалы школы профессиональной оценки и экспертизы собственности Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова «Практические приемы и методы оценки стоимости недвижимости и основы оценки иных видов собственности» Часть 1; Часть 2. под. ред. А. Галушка, С. Коплус, Москва, 1997.
- Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. – 480с. Фридман ДЖ., Ордуэй Ник.
- Учебник «Банковское дело» под ред. О.И. Лаврушина Москва «Финансы и статистика» 2002, - 672 с.
- «Оценка недвижимости» Учебник. Под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва, «Финансы и статистика», 2003 год, - 495 с.
- Справочник оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020г., Лейфер Л.А.

Прочие источники информации:

Информация, размещенная на страницах интернет-сайтов: <http://wikipedia.org>.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Фотографии объекта оценки;
2. Копия акта осмотра объекта недвижимости;
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
4. Кадастровый паспорт помещения;
5. поэтажный план и экспликация к поэтажному плану;
6. Скриншоты интернет-страниц с информацией об исходных данных;
7. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
8. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации;
9. Выписка из реестра НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских магистров оценки»;
10. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
11. Договор страхования ответственности юридического лица.







Федеральный государственный бюджетный учреждение образования «Всероссийский институт государственной регистрации недвижимости» Министерства юстиции Российской Федерации
 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
 орган государственной регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 На основании запроса от 12.01.2021, поступившего на рассмотрение 12.01.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписок: 3	
18 января 2021г. № КУВН/001/2021-790453			
Кадастровый номер: 77-08/0003/001/10317			
Номер кадастрового квартала: 77-08/0004/006			
Дата присвоения кадастрового номера: 17.02.2014			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер 2771/2; Условный номер 72610			
Адрес: г.Москва, ул.Смоленск, д.57, стр.1			
Площадь, м2: 100,6			
Назначение: Нежилое помещение			
Наименование: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж №1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 9520675,35			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости: 77-08/0004/006/1001			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"			
Особые отметки: Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: нежилое помещение. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений (машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют).			
Получитель выписки: Угловая Опора Федеральн...			



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

Савилов Д.Д.
 ВЫПУСК 2 СТРАНИЦ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-790453	Всего листов выписки: 3
Кадровый номер:	77-08-0003001:10317

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционными и/или Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АТЛАНТ" под управлением ООО "Управляющая компания "Аурум Инвестмент"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-08-0003001:10317-77/008/2017-2 25.07.2017 17:59:41
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление 31.12.2020 11:10:27
	дата государственной регистрации:		77-08-0003001:10317-77/051/2020-5
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 31.12.2020 с даты государственной регистрации договора до 01.10.2021
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Детское-Нинесет" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АТЛАНТ". ИНН: 3445109706.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-13, Выдан 22.10.2020
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-12, Выдан 25.07.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-11, Выдан 02.04.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-10, Выдан 26.02.2019
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-8, Выдан 12.09.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-7, Выдан 10.03.2017
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-6, Выдан 01.12.2016
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-5, Выдан 27.10.2016
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-4, Выдан 11.02.2010
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-3, Выдан 14.04.2009
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-2, Выдан 30.09.2008
			Изменения и дополнения в правила доверительного управления, № 0642-94119279-1, Выдан 25.01.2007
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АТЛАНТ», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от «17» октября 2006г. (в редакции от № 0642-94119279), Выдан 14.10.2006

полное наименование должности	
подпись	инициалы, фамилия



Страница 2 из 3
Итого 3 страниц

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
18 января 2021г. № КУВН-001/2021-790453		
Кадастровый номер: 77:08:0003001:10317		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

КУМАРОВА Ж.П.
ПОДПИСЬ З. КАЛЫГЕР

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 24.12.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2771/2 (03304024:0003,0005)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 100,6 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Южное Тушино
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свободы
Номер дома	57	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. I ком.1, пом. III ком.1.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
72610
1.10. Примечание: дата обследования 29.04.2005
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного ТБТИ

М.П.

(подпись)

С.Н. Литвинова

(инициалы, фамилия)



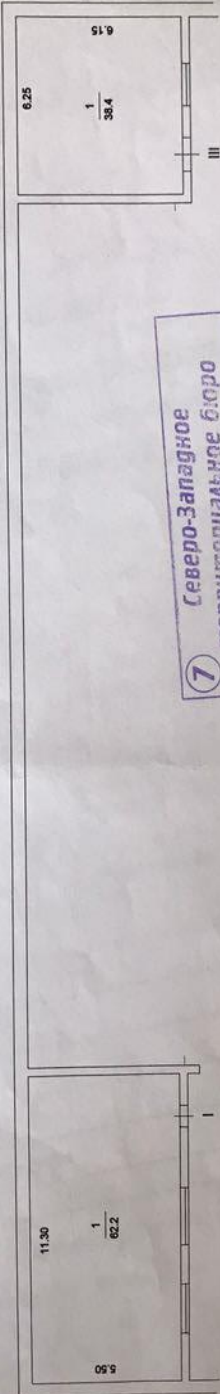
02 80 09 0098072

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № I, III
 ПОМЕЩ. № 57
 КОРП. (СТР.) № (1) ДОМ № 57
 ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Свободы
 Северо-западный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж

h = 2,75 м



7 Северо-Западное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

92 80 223499

Поэтажный план составлен по состоянию на
 29 апреля 2005 г.
 Исполнитель Плотников Ю. С.
 Проверил Литвинова С. Н.
 24 декабря 2009 г.

Масштаб 1:200

Северо-Западное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

стр. 1

По адресу: ул. Свободы, 57, стр.1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	62,2	62,2		складс.			275
Итого по помещению			62,2	62,2					
---Нежилые помещения всего			62,2	62,2					
в т.ч. Складские			62,2	62,2					

Помещение N III Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 29.04.2005

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	38,4	38,4		складс.			275
Итого по помещению			38,4	38,4					
---Нежилые помещения всего			38,4	38,4					
в т.ч. Складские			38,4	38,4					
Итого			100,6	100,6					
---Нежилые помещения всего			100,6	100,6					
в т.ч. Складские			100,6	100,6					

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 1 странице

24.12.2009 г.

Исполнитель



Плотников Ю.С.

92 80 223499



02 80 09 0098071

Масштаб 1:200

Квартелия - Object


kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120

Склад, 30.3 м² 1 200 000 ₺

Московская область, Москва, Метро Бибирево, ул. Лескова, 25с2

ЦУН +7(499)110-87-04

Обратный звонок Написать отзыв Жалоба



Описание

Нежилое помещение в тепловом пункте. Площадь 30.3 м2. Объект расположен в жилом массиве района Бибирево.

Склад, 4391 м²
127 409 256 ₺

Следующее объявления >

Склад, 31000 м²
1 116 000 000 ₺

РЕКЛАМА


Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

VOLKSWAGEN MULTIVAN
у официального дилера

Windows taskbar: -3°C В осн. облачно 10:04 01.02.2022

Квартелия - Object

kvartelia.ru/moskva/prodam/sklad-30-3-m-ul-leskova-25s2-7679120



Описание


Нежилое помещение в тепловом пункте. Площадь 30.3 м2. Объект расположен в жилом массиве района Бибирево.

Помещение обладает отдельным входом, в шаговой доступности от метро Бибирево. Возможное использование: пункт выдачи товаров, складское помещение, предоставление услуг.

Параметры объекта

Площадь: 30.3 м²

Расположение на карте



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

РЕКЛАМА

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

VOLKSWAGEN MULTIVAN
у официального дилера
в Москве!


Windows taskbar: -3°C В осн. облачно 10:05 01.02.2022

Яндекс x Производство, 800 м² в Москве x +

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_2292446951

Производство, 800 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 20 января в 14:41



60 000 000 Р
за всё
75 000 Р за м²

8 958 742-16-90

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с 16 декабря 2021

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2292446951, 1065 (+5)

Расположение

Москва, ул. Маршала Воробьева, 10

- Строгино, 1,7 км
- Мякинино, 3,5 км
- Крылатское, 4,2 км

Скрыть карту

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Windows taskbar: -5°C. Небольшой снег 8:11 02.02.2022

Яндекс x Производство, 800 м² в Москве x +

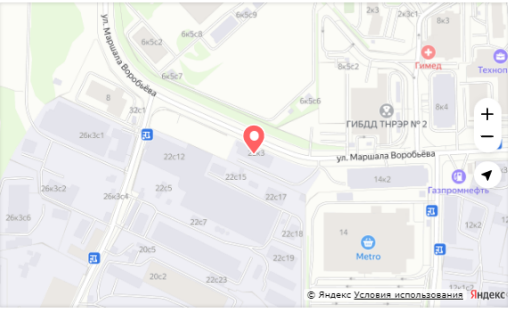
avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_800_m_2292446951

Расположение

Москва, ул. Маршала Воробьева, 10

- Строгино, 1,7 км
- Мякинино, 3,5 км
- Крылатское, 4,2 км

Скрыть карту



60 000 000 Р
за всё
75 000 Р за м²

8 958 742-16-90

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с 16 декабря 2021

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2292446951, 1065 (+5)

Описание

Продается отдельно стоящее здание 800 кв.м. на первой линии.

Назначение: автосервис, производство, склад. В настоящее время полностью сдано в аренду.

Все коммуникации. Прямая продажа от собственника по ДКП.

Цена: 60 млн. руб.

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Windows taskbar: -5°C. Небольшой снег 8:11 02.02.2022

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/svobodnogo_naznacheniya_1034_m_2277534453


Москва · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам

Свободного назначения, 103,4 м²

7 000 000 ₽ за всё

67 698 ₽ за м²

Добавить в избранное · Добавить заметку · 14 января в 14:46



8 916 801-97-37

Написать сообщение

От: Частное лицо
На Авито с декабря 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2277534453, 1417 (+6)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

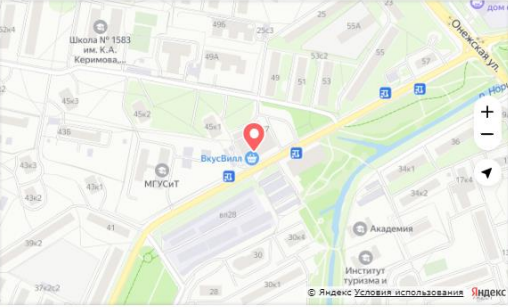
Москва, Коонштадтский б-р, 47

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhmost/svobodnogo_naznacheniya_1034_m_2277534453

Москва, Кронштадтский б-р, 47

- Коптево, 1,4 км
- Водный стадион, 2 км
- Речной вокзал, 2,2 км

Скрыть карту



7 000 000 ₽ за всё

67 698 ₽ за м²

8 916 801-97-37

Написать сообщение

От: Частное лицо
На Авито с декабря 2020

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2277534453, 1417 (+6)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Описание

Кронштадтский бульвар д 47.
3 этаж
Вход со двора
Помещение свободного назначения
Расположено в отдельно стоящем здании в густонаселенном жилом массиве.
По соседству построены новые многоэтажные дома (в непосредственной близости проживает более 25 тыс. человек)
Рядом расположены остановки общественного транспорта.
Высокий пешеходный и транспортный трафик. Центр притяжения в микрорайоне.
Большая бесплатная парковка.
Топовое окружение. Вкусвилл. Фикс. Пойс. Дроматный мп. Ассоцилла сетевая.

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > СЗАО > Южное Тушино > метро Сходненская > улица Свободы

вчера, 13:34 1 086 просмотров, 1 за сегодня


Склад, 118 м²

в офисном здании «на ул. Свободы, 35С4»

Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С4 [На карте](#)

- Сходненская · 5 мин. на транспорте
- Планерная · 10 мин. на транспорте
- Тушинская · 13 мин. на транспорте

В избранное



8 фото

Отзыв о сайте

59 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год

Это объявление пользуется спросом
По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Развитие активов

- Опытный PRO
- Документы агентства проверены
- УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
- Нет отзывов
- Ещё 6 объектов

+7 994 222-17-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел Параметры

Peugeot Traveller 2022.
1 594 100 Р

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Сдается в аренду помещение, расположенное в отапливаемом подвале отдельно стоящего здания по адресу: Москва г, ул. Свободы, д. 35, стр.4. Материал стен железобетонные (бывшее бомбоубежище). Высота потолков 2,5 м. Основное назначение - помещение свободного назначения. Вход в помещение через первый этаж. Доступ в помещение - свободный. Объект охраняется. Есть большая парковочная зона. Эlevator/лифт отсутствует. Мощность 19 кВт. Объект аренды находится рядом с м. Сходненская. Прямая аренда от собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	59 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 9 834 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#)

Отзыв о сайте

59 000 Р/мес.
6 000 Р за м² в год

Это объявление пользуется спросом
По оценке Циан, объект скоро снимут с размещения. Успейте позвонить!

Развитие активов

- Опытный PRO
- Документы агентства проверены
- УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
- Нет отзывов
- Ещё 6 объектов

+7 994 222-17-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел Параметры


Peugeot Traveller 2022.
1 594 100 Р

ТНТ Music Radio (Москва) | Снять коммерческую недвижи... | г. Москва, ул. Вишнева, д.14/1 | Сдается помещение свободн...

bazametrov.ru/offers/8335702

Главная / Аренда ПСН / Объявление 8335702

СВОБ. НАЗНАЧ. 89М² - ВИШНЕВАЯ УЛИЦА, 14/11



КОНТАКТЫ


Менеджер

Телефон владельца:
79266373535, 79036141557


Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на сайте <https://bazametrov.ru>

🖨
📄
❤

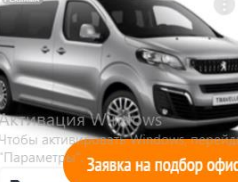
Аренда: 39 000 руб./мес.
Площадь: 89м²
Метро: Тушинская
[Подробнее](#)



Аренда офисов в бизнес-центрах Москвы от собственника.



Аренда офисов в Москва-Сити от собственника. Без комиссии.



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


Заявка на подбор офиса

РЕКЛАМА




-5°C Легкий снег | 11:08 02.02.2022


Своб. назнач. 89м² - 39 000 руб./мес. | Телефон владельца: ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН 1557



3 460 000 Р
Volkswagen Multivan 2016



2 590 000 Р
BMW i3 2018




4 867 000 Р
Mercedes-Benz V-Класс 2018

О ПОМЕЩЕНИИ
ДОПОЛНИТЕЛЬНО

Аренда:	39 000 руб./ 4989 руб. за м ² в год
Общая площадь:	89 м ²
Комиссия/Тип договора:	комиссия 0%, прямая аренда
Адрес:	Москва, Вишнева улица, 14/11
Ближайшие станции метро:	Тушинская
Округ:	СЗАО
Тип строения:	Жилой фонд
Количество комнат:	2
Тип договора аренды:	Прямая аренда
Телефон владельца:	79266373535 ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН


Помещение в шаговой доступности от метро Тушинская, первая линия домов, вход со двора, две большие комнаты в цокольном этаже, есть разгрузочный люк, санузел, частичный ремонт. Свободная парковка днем. Прямая аренда от собственника, без посредников. Любой вид деятельности (интернет-магазин, офис-склад, логистический центр). Коммунальные отдельно. Готовы к диалогу.



Peugeot Traveller 2022
1 594 100 Р

vw-losinyu.ru


СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ на VW MULTIVAN! Только 3 дня!



HILL 8 на проспекте Мира
16 700 000 Р

Заявка на подбор офиса

РЕКЛАМА



-5°C Легкий снег | 11:09 02.02.2022

ТНТ Music Radio (Москва) | Снять коммерческую недвиж... | г. Москва, ул. Туристская, д.7 | Аренда склада 500 м², 1/2 этаж | Сдается помещение свободн...


arendacre.mirkvartir.ru/281196751/

Москва > ул. Свободы > 35стр14

Склад, 500 м², 1/2 этаж

размещено 05.12.21 в 19:07, обновлено сегодня в 08:55

№ 281-196-751



Продавец:
Университет Мегаполис
Агентство недвижимости
9368 объявлений

+7 905 716-89-31

Дождеприемники

Все товары доступны на складе, доставка в кратчайшие сроки по всей России. Звоните!

ООО "ЛИТЛИДЕР"

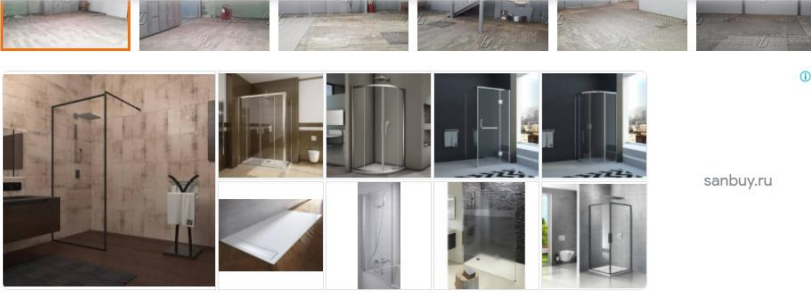
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

ТНТ Music Radio (Москва) | Снять коммерческую недвиж... | г. Москва, ул. Туристская, д.7 | Аренда склада 500 м², 1/2 этаж | Сдается помещение свободн...

arendacre.mirkvartir.ru/281196751/

Склад, 500 м², 1/2 этаж

размещено 05.12.21 в 19:07, обновлено сегодня в 08:55



sanbuy.ru

250 000 ₺ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Дождеприемники

Все товары доступны на складе, доставка в кратчайшие сроки по всей России. Звоните!

ООО "ЛИТЛИДЕР"

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

500 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

1 из 2
ЭТАЖ

250 000 ₺
В МЕСЯЦ

Москва, ул. Свободы, 35стр14
 Планерная 2.4 км, Сходненская 1.3 км, Тушинская 1.6 км

БЕЗ КОМИССИИ! Офисное здание. Сдаётся под склад или производство помещение свободной планировки на первом этаже площадью 500 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Электрическая мощность 350 кВт. Договор аренды помещения в рублях. УСН, эксплуатационные расходы включены. Улица Свободы, 35с14, 15 минут пешком от метро Сходненская. ЛОТ 115852

Связаться с продавцом

TNT Music Radio | Снять коммерческую | ул. Сходненская, д.44/1 | Аренда псн (помещени | Аренда склада 500 м² | Сдается помещение се

arendacre.mirkvartir.ru/269956046/


ПСН (помещение свободного назначения), 125 м², -1/4 этаж

размещено 05.03.20 в 12:43, обновлено 16.12.21 в 03:16

75 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

№ 269-956-046



Продавец:
Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
170 объявлений

+7 909 908-92-13

Это же предложение от:
Yandex.ru
75 000 ₪
Опубликовано: 20 Май 2021 в 12:00 | Снято: 26 Январь 2022 в 11:54

Дождеприемники

Все товары доступны на складе, доставка в кратчайшие сроки по всей России. Звоните!

ООО "ЛИТЛИДЕР"

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Windows Taskbar: -4°C Облачно, 11:20 02.02.2022

TNT Music Radio | Снять коммерческую | ул. Сходненская, д.44/1 | Аренда псн (помещени | Аренда склада 500 м² | Сдается помещение се

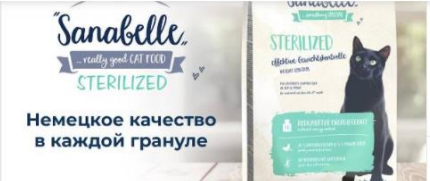
arendacre.mirkvartir.ru/269956046/

ПСН (помещение свободного назначения), 125 м², -1/4 этаж

размещено 05.03.20 в 12:43, обновлено 16.12.21 в 03:16

75 000 ₪ в месяц

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ



Защита иммунитета комплекс

Все корма Sanabelle содержат укрепляющий иммунитет комплекс.

Компания ООО "Афина" [Открыть >](#)

125 м²
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

-1 из 4
ЭТАЖ

75 000 ₪
В МЕСЯЦ


Москва, Сходненская ул., 44/17
 М Сходненская 580 м, М Планерная 1,7 км, М Тушинская 2 км

Роман. Помещение свободного назначения 125 м2. Подвал. Очень выгодная локация. Отдельный вход. Уважаемые клиенты, прошу звонить, сообщения НЕ ЧИТАЮ. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

Связаться с продавцом

Садовое Кольцо - Аренда коммерческой недвижимости
Агентство недвижимости
170 объявлений

[ПОЗВОНИТЬ](#)



Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Windows Taskbar: -4°C Облачно, 11:20 02.02.2022


ТНТ Му... x Снять комн... x ул. Фабриц... x Снять поме... x Поиск на к... x Снять склад... x MK Аренда псн... x MK Аренда скл... x Сдается по... x +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/266553825/

Склад (В), 650 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Свободы, 35С5»
Москва, СЗАО, р-н Южное Тушино, ул. Свободы, 35С5 На карте
▲ Сходненская · 10 мин. на транспорте

В избранное



9 фото

650 м² 1 из 3 12 м Свободно
Этаж Выс. потолков Помещение

Отзыв о сайте

СВЕРИНСВЕСТИЦИИ
На аренде и росте цен на коммерческую недвижимость

486 959 Р/мес. ↓
8 990 Р за м² в год

РентаКом
PRO
Ещё 42 объекта

+7 966 051-21-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Игорь Шумбасов
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Деловой центр Aero City
Класс «А». Аренда офисов. Возле залива и парка. Бесконтактная столовая. Шаттл-бас. м. «Планерная»
+7 (495) 104-28-17

ООО «ГрандиИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел «Параметры».

Продажа в БЦ «Омега-2»

Windows -4°C Облачно 11:28 02.02.2022

ТНТ Му... x Снять комн... x ул. Фабриц... x Снять поме... x Поиск на к... x Снять склад... x MK Аренда псн... x MK Аренда скл... x Сдается по... x +

← → ↻ cian.ru/rent/commercial/266553825/

650 м² 1 из 3 12 м Свободно
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

Сдается складское помещение 680м на первом этаже складского комплекса. - Отдельный вход, большие ворота. Внутрь может заехать автомобиль. - Высокие потолки 12м- Ровный гранитный пол- БЕЗ ОТОПЛЕНИЯ- Дополнительно оплачивается электричество по счетчику- Стеллажи предыдущий арендатор может продать- На данный момент подъезд к складу свободный. Установка шлагбаума в ближайшей перспективе. После установки въезд будет платный. По всем вопросам обращаться по телефону, Игорь.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	486 959 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	8 990 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 81 142 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	486 850 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

486 959 Р/мес. ↓
8 990 Р за м² в год

РентаКом
PRO
Ещё 42 объекта

+7 966 051-21-67

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Игорь Шумбасов
5.0 ★★★★★ 1 отзыв

Деловой центр Aero City
Класс «А». Аренда офисов. Возле залива и парка. Бесконтактная столовая. Шаттл-бас. м. «Планерная»
+7 (495) 104-28-17

ООО «ГрандиИнвест». Предложение действует бессрочно, до распоряжения организатора о его завершении. Подробности на сайте aero-city.com

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел «Параметры».

Продажа в БЦ «Омега-2»

Windows -4°C Облачно 11:28 02.02.2022

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022844-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Белодедовой Екатерине Алексеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.



014958 - KA1



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11.12.2012

№ 2892-12

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4612 № 981513 выдан ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ПО ВОЛОКОЛАМСКОМУ МУНИЦИПАЛЬНОМУ Р-НУ 05.12.2012

(данные документа, удостоверяющие личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова диплом о профессиональной подготовке 964579 от 30.07.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру

1439

от «19.09.2008»

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО

Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.10.2021 №59-10/21

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ресурс"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Белодедова Екатерина Алексеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

19.09.2008 г. за регистрационным № 1439

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 004228-2 от 06.03.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 06.03.2021

Номер 022844-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 25.06.2024

Номер 004229-1 от 06.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 06.03.2021

Номер 022845-2 от 25.06.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 25.06.2024

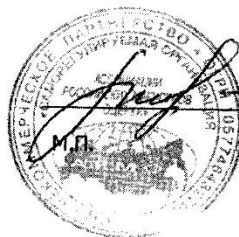
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **20.10.2021**

Дата составления выписки **20.10.2021**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова

ДОГОВОР

ИНГОССТРАХ

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-075244/21

«04» августа 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Белодедова Екатерина Алексеевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 46 12 № 981513 выдан ОУФМС России по Московской обл. по Волоколамскому муниципальному р-ну 05.12.2012 г.
Адрес регистрации: Московская область, г. Волоколамск, ул. Березовая д. 14 кв. 26
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона рублей 00 копеек)**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч рублей 00 копеек)**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **5 400,00 (Пять тысяч четыреста рублей 00 копеек)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «26» сентября 2021 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. Если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	zaoresurs2007@yandex.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7(496)362-39-68	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Белодедова Екатерина Алексеевна

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК: САО «Ингосстрах»

№ 316

От Страховщика:

(Бирюкова Елена Викторовна, действующая на основании Доверенности № 77 АГ 5075884 от 28.04.2021 г.)



**ДОГОВОР № 02/22/134/014
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО
ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Московская область, г. Волоколамск,

«17» января 2022 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице руководителя Универсального офиса «Волоколамск» Управления розничных продаж Департамента бизнеса в Московском регионе Блока регионального бизнеса Полковниковой Натальи Анатольевны, действующего на основании доверенности № 5108-ДФ от 20.08.2021г с одной стороны, и ООО «Ресурс», именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», в лице Рогова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «**Договор страхования**») на основании Заявления Страхователя от 18 января 2021 г. (далее по тексту «**Заявление**») и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «**Правила**»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «**Страховые случаи**» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:

- а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
- б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

Страховым случаем является:

- 3.1. установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор,

а) ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;

б) вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных

стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

- 3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.
- 3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

4.1. для ущерба в результате нарушения договора на проведение оценки по всем страховым случаям:	5 000 000,00 руб.
4.2. вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности по всем страховым случаям:	30 000 000,00 руб.
В том числе по одному страховому случаю в соответствии с п. 3.1б) настоящего договора:	30 000 000,00 руб.
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор, работ по оценке:	возмещению не подлежит
4.4. Для судебных расходов и издержек Страхователя в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 договора страхования:	возмещению не подлежит

Общая страховая сумма по настоящему договору по всем страховым случаям совокупно составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ;

25 000,00 (Двадцать пять тысяч) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, в целом по договору):

не установлена

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов «29» января 2022г. по 23.59 часов «28» января 2023г.

7.2. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.3. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате:

единовременным платежом не позднее 28 января 2022 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

9.3. Если убыток или расходы являются возмещаемыми по настоящему договору страхования также подлежат возмещению по договору страхования ответственности оценщика, то выплата страхового возмещения по настоящему

договору страхования производится после того, как будет исчерпана страховая сумма по договору страхования, по которому Страхователем является сам оценщик.

9.4. При неоплате страховой премии в оговоренные настоящим договором сроки, страхование прекращает действие до оплаты страховой премии.

Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:

- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;

- в сроки, предусмотренные договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки, (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

10.2. Заявление Страхователя с приложениями.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

11.1. Возобновление договора № 03/21/134/014 от 18 января 2021 г.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает, что им в установленном Федеральным законом «О персональных данных» порядке получено согласие субъектов персональных данных (физических лиц – выгодоприобретателей/ застрахованных лиц) на передачу их персональных данных Страховщику для заключения и исполнения договора страхования.

Подпись Страхователя

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК

ПАО СК «Росгосстрах»
Адрес местонахождения: 140002, Московская обл., г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
Подразделение Страховщика:
Филиал ПАО СК «Росгосстрах» в Москве и Московской области
Агентство в г. Волоколамск
Банковские реквизиты:
ИНН 7707067683
р/с №40701810900000000187
в ПАО "РГС-Банк" г.Москва,
к/с 30101810945250000174
БИК 044525174
Адрес: Московская область
Г. Волоколамск Большой Советский пер. д.1

*Руководитель Агентства в г. Волоколамск
(Полковникова Наталья Анатольевна)
М.П. на основании Доверенности №5108-ДФ от 20.08.2021*



СТРАХОВАТЕЛЬ

ООО «Ресурс»
Адрес местонахождения: 143600, Московская обл., г. Волоколамск Рижское шоссе д.20
Банковские реквизиты:
ИНН 5004026778
р/с №40702810140000008341 в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

*М.П.
Генеральный директор ООО «Ресурс»
(Рогов Алексей Михайлович)*



Всего прошито, пронумеровано _____
страниц _____

Ильинский
М.П. от *Ильинский*
"РЕМ" С.П.О.
Спасская область Волоколамск
Юридическая ответственность

